



смаатривают варианты покупки квартиры с привлечением ипотеки. В «Инком-Недвижимости» отмечают, что для них это труднее в силу особенностей жизненного опыта. Покупатели постарше, в чьей жизни был более длительный период накоплений, финансируют покупку жилья за счет сбережений: приобретение жилья пугает этот капитал от девальвации и обеспечивает пассивный арендный доход. Но активность старших покупателей, как и остальных возрастных групп, помимо роста расходов ограничивает объем доступного предложения. В начале 2018 года в экспозиции было 32,5 тыс. лотов, а к декабрю их количество сократилось до 20,8 тыс. штук. «Покупателям с небольшим бюджетом не из чего выбирать. Отсутствие перспективы роста спроса формирует аналогичный прогноз по ценам — скорее всего, они останутся на текущем уровне», — резюмирует Сергей Шлома.

Управляющий партнер компании «Метриум» Мария Литинецкая считает, что в первой половине 2019 года застройщики будут сдерживать рост цен: «Накануне перехода к проектному финансированию и эскроу-счетам они заинтересованы в максимальной реализации текущих проектов». Если повышение цен будет, участники рынка, скорее всего, будут маскировать его скидками и дисконтными акциями. Во второй половине 2019 года жилье будет дорожать быстрее. По словам госпожи Литинецкой, на цены помимо отраслевой реформы будет влиять общая экономическая ситуация. «Увеличение НДС, рост цен на топливо, подорожание услуг ЖКХ мультипликативно повлияют на цены, особенно в реальном секторе и, в частности, в строительстве», — перечисляет коммерческий директор Tekta Group Наталья Козлова. Она оценивает подорожание новостроек в этом году в 5–10%.

Генеральный директор Level Group Кирилл Игнахин считает, что переход к новой модели привлечения средств может привести к росту цен на 15–20%. «Но не все застройщики смогут повысить цены, им придется пересматривать структуру затрат и сокращать издержки», — отмечает он. Мария Литинецкая говорит, что возможности девелоперов по повышению цен ограничивают дорожающая ипотека и отсутствие роста доходов населения. По ее оценке, в этом году цены могут вырасти на 5–15% в зависимости от класса или локации новостройки ●

ИПОТЕЧНЫЙ ФАКТОР

В середине 2017 года ипотека начала дешеветь. Тогда ставка достигала в среднем 11% на кредиты для покупки жилья в новостройках и на 1,5 процентного пункта (п. п.) выше — для вторичного. Центробанк поэтапно снижал ставку рефинансирования, банки делали то же самое с ипотекой. В итоге к середине прошлого года кредиты на жилье подешевели в среднем до 9–9,5% на новостройки и 10% на квартиры на вторичном рынке. Это был хороший период для рефинансирования — можно было погасить 20-летний кредит под 14% новым, выданным на 10 лет под 10%, сумма ежемесячного платежа при этом не менялась.

По оценке управляющего партнера «Метриума» Марии Литинецкой, в 2018 году (в целом по рынку новостроек) доля сделок по покупке жилья с привлечением ипотеки достигла 47% против 43% в 2017 году. «Но в отдельных проектах, преимущественно в массовом сегменте новостроек, этот показатель мог доходить до 60–70%», — отмечает она. К концу первого полугодия прошлого года снижение ипотечных ставок прекратилось, начался откат в сторону повышения: банки реагировали на действия финансовых властей, которые определяла в том числе волатильность курсов валют. Обратное движение ставок пока не поглотило все произошедшее за полтора года снижение, но они снова выросли в пределах 1 п. п. в среднем (предложения под конкретного заемщика существенно отличаются по цене от среднего уровня).

«В этом году доля ипотечных сделок может и не сократиться, однако их абсолютное количество постепенно будет снижаться», — считает Мария Литинецкая. Руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов говорит, что процент ипотечных сделок в структуре продаж уже начал падать. «В старых границах Москвы в начале 2018 года он достигал 52%, а в конце — 49%», — подсчитал он, подчеркнув, что это результат первой волны роста ставок по ипотеке, которая произошла осенью прошлого года. По прогнозу ЦИАН, эффект от второго этапа повышения ипотечных ставок приведет к снижению доли ипотечных сделок еще на 6–7 п. п.

До начала прошлого года квартиры на вторичном рынке дешевели четыре года подряд. Но с января 2018 года эта тенденция переломилась, и к концу прошлого года средняя цена квадратного метра в этом сегменте жилья выросла на 14,4%, до 203,2 тыс. руб.

Оказалось, что это общероссийская тенденция: в крупных городах (с населением более 300 тыс. человек) средняя прибавка в стоимости составила 2%, подсчитали в Domofond.ru. Рост цен на вторичном рынке вместе с экономическими факторами, к которым относится снижение ставок по вкладам, вернули интерес консервативных инвесторов к вторичному рынку.

Спрос и предложение

Директор департамента вторичного рынка «Инком-Недвижимости» Сергей Шлома говорит, что показатели спроса в Москве росли пропорционально ценам. Суммарно за весь прошлый год количество авансов, внесенных за покупку квартир на вторичном рынке, в компании оказалось на 15% больше, чем в 2017 году. Поэтому быстрее всего с рынка уходили бюджетные квартиры стоимостью до 10 млн руб., которые обычно привлекают консервативных инвесторов невысокой ценой. Среднее число вариантов, которые рассматривает покупатель до сделки, в условиях выросшего спроса сократилось до десяти штук.

Сейчас, по статистике «Инком-Недвижимости», средняя цена квартиры на вторичном рынке в Москве составляет 14,1 млн руб., а средний чек сделки — 8,7 млн руб. Дисбаланс возник из-за длительного периода низкой активности на рынке вторичного жилья.

По данным риэлторов, около 70% квартир, выставленных на продажу в этом сегменте, были заявлены по неадекватным, докризисным ценам, и эти лоты не участвуют в сделках, так как собственники не готовы снижать цену. «Реальные сделки проходят с 20% объёмов, но из-за низкого спроса владельцам приходилось соглашаться на дисконт до 10%», — объясняет господин Шлома. По его словам, сейчас в ценообразовании наметился прогресс. В январе по завышенной цене на продажу выставлено около 50% квартир на вторичном рынке. 20% владельцев указывают высокую цену, но готовы торговаться. «С грамотной оценкой квартиры выходят на рынок около 30% продавцов», — отмечает Сергей Шлома.

Прогноз на 2019 год

В этом году покупательская активность на вторичном рынке Москвы будет снижаться и может сравниться с показателями 2017 года — тогда спрос вырос всего на 2% за год. На это повлияет успех прошлого года — цены разошлись, а доходы покупателей не изменились. Кроме того, выросли расходы, так как из-за повышения НДС до 20% подорожали все товары повседневного спроса. Ипотека, доля которой осенью прошлого года достигла рекордных для вторичного рынка 42,4%, тоже стала дорожать. По данным ЦИАН, ставки по кредитам на покупку на вторичном рынке растут быстрее, чем на новостройки. Это стало заметно по январской статистике покупок жилья (на вторичном рынке) в ипотеку — 39,2%. С этой точки зрения покупатели старше 50 лет могли бы поддержать спрос, так как реже, чем более молодые, рас-