

Экономика региона

Пандемия роста

Коронавирусная пандемия в начале 2020 года лишь на короткое время смогла приостановить повышение цен на недвижимость, которое наблюдалось весь прошлый год. Эксперты рынка уже в июне заявили о возобновлении роста стоимости новостроек. Часть из них ожидают резкого скачка в ближайшие месяцы.

— тенденции —

Движение недвижимости

Экономический кризис, обусловленный пандемией COVID-19 в начале 2020 года, в отличие от многих других, имеет четкие временные границы, укладываясь в период вынужденной самоизоляции. И хотя победа над пандемией не достигнута, сфера жилой недвижимости демонстрирует новые рубежи роста цен после непродолжительной заморозки.

«Самый сложный период на рынке недвижимости был отмечен в первые две недели апреля, когда спрос снизился в среднем на 70%. Шоковое состояние отмечалось у всех участников рынка: покупатели были уверены, что приобрести недвижимость в сложившихся условиях практически невозможно, продавцы приостановили показы своих объектов», — вспоминает директор федеральной компании в сфере недвижимости и ипотеки «Этажи» Ильядар Хусаинов.

По его словам, на фоне неопределенности и нестабильной ситуации цены на недвижимость в период с марта по апрель вели себя крайне неоднозначно: на вторичном рынке часть собственников предпочитала делать скидки реальным покупателям до 5–7%, другая часть, наоборот, поднимала стоимость продажи своих объектов. В целом же в первой половине апреля наметился тренд на снижение средней стоимости жилья, который продолжался в течение 2–3 недель по 0,1–0,2% в неделю. «Однако в мае 2020 года по сравнению с тем же месяцем прошлого года спрос на недвижимость в среднем увеличился на 25%, вместе с тем выросли и цены», — говорит Ильядар Хусаинов.

Рост спроса после снятия большинства ограничений отмечают и руководители направлений вторичной недвижимости в «Авито недвижимость» Руслан Закирьянов. По его информации, происходит увеличение интереса к сделкам с недвижимостью: количество активных пользователей на конец мая и начало июня по всей стране на площадке выросло на 43,2% год к году, а общее количество запросов контактов продавца — на 17,4%. Наблюдается последовательное увеличение цен и в крупных городах Сибирского федерального округа.

Наиболее заметную динамику роста средней стоимости квадратного метра на первичном рынке эксперты отмечают в Кемерово и Новосибирске, где она выросла с начала года на 11% (до 48 тыс. руб. и 72 тыс. руб. соответственно), в Омске — 0,8% (до 39 тыс. руб.), в Красноярске — на 3,7% (до 58 тыс. руб.).

Однако изменение цен на объекты конкретного застройщика может отличаться от средних по региону. Так, по информации директора по продажам ГК «КПД-газстрой» — застройщика новосибирского микрорайона «Чистая слобода» — Валерия Коваленко, с января по май 2020 года средняя стоимость квадратного метра выросла в среднем на 4%.



АЛЕКСАНДР КОВАЛЕВ

Поддержка подорожания

Такой разворот в движении цен эксперты рынка объясняют сочетанием различных факторов, среди которых и льготирование государством ставок по ипотечному кредитованию, стартовавшее в середине апреля. «Сокращение ипотечных ставок, активное использование материнского капитала при покупке недвижимости позволили снизить итоговую стоимость недвижимости и стали катализатором повышения спроса. Естественно, такой рост отразился и на цене, которая в большей части городов начала увеличиваться за счет полученной дельты», — считает Ильядар Хусаинов.

Господдержка привела к изменению структуры спроса, повысив возможности приобретения жилья невысокого ценового диапазона. При среднем росте доли ипотечных сделок в портфеле продаж на 10–15% усиление спроса произошло в категории наиболее ликвидных квартир — однокомнатных и студий, сообщает Валерий Коваленко. Ранее застройщики отмечали спрос населения на двухкомнатные и больше квартиры. «Сегодня достаточно иметь от 15 до 20% от стоимости, чтобы зайти в сделку», — объясняет ситуацию директор по продажам.

При этом продолжающееся снижение ключевой ставки Банка России дает основную прогнозировать снижение стоимости жилищных займов независимо от продле-

ния госпрограммы поддержки. «Процентные ставки снижены до ноября, а к концу года даже при отмене госпрограммы базовая стоимость кредита, скорее всего, достигнет аналогичного уровня», — не исключают в строительной компании «Брусника.Сиб.академстрой».

Еще одной причиной роста цен на жилую недвижимость в течение последнего месяца Руслан Закирьянов называет отложенный спрос, который накопился у потребителей за время карантина. По мнению эксперта, люди ждали первой удобной возможности, чтобы вернуться к незавершенным сделкам, и сейчас интерес к рынку недвижимости не только достиг докризисного уровня, но уже превысил показатели 2019 года.

«Сегодня мы видим значительный всплеск спроса на квартиры в новостройках, но это тот самый отложенный спрос, вызванный карантинном», — говорит и Валерий Коваленко.

За ростом рост

Учитывая, что рост цен на жилую недвижимость произошел даже не на исходе пандемического кризиса, а лишь по завершении его карантинной стадии, нет оснований предполагать разворот этого тренда как в ближайшее время, так и до конца года. Ильядар Хусаинов на фоне политики снижения ипотечных ставок и стимулирования спро-

са считает крайне важным, чтобы правительственные меры для стимулирования строительного рынка дали свой эффект. «В ином случае сокращение количества предложений приведет к более активному росту цены, тогда цена на первичном рынке в этом году может вырасти в диапазоне от 10 до 20%», — не исключает директор федеральной компании в сфере недвижимости и ипотеки «Этажи».

Валерий Коваленко считает возможное сокращение товарного предложения на рынке недвижимости фактором, который способен привести к росту цен, причем уже в ближайшее время. «Если посмотреть на количество разрешений, выданных на строительство в Новосибирске в мае-июне, можно сделать вывод о снижении задела на закладку новых домов. А сокращение предложений на рынке новостроек при более-менее стабильном спросе вызовет положительную динамику цен на квартиры», — считает эксперт. С учетом низкой ипотечной ставки, а также ожидаемого повышения цен не только в этом, но и в следующем году, Валерий Коваленко называет текущий момент идеальной точкой входа в сделку.

С другой стороны подходит к вопросу прогнозирования динамики цен строительная компания «Брусника.Сиб.академстрой». По мнению застройщика, карантин и длительная самоизоляция сместили

На фоне неопределенности и нестабильной ситуации цены на недвижимость в период с марта по апрель вели себя крайне неоднозначно — то снижались, то замирали, но уже в мае-июне начали расти

фокус покупателей в сторону современного multifunctional жилья с дополнительными функциями, и с каждым годом эти функции усложняются и модифицируются. Предпочтение отдается квартирам с большой спальней с отдельной гардеробной и местом отдыха, объединенной кухней-гостиной, рабочим кабинетом, постирочной, несколькими санузлами, разнообразными летними помещениями — террасами, балконами, лоджиями. «При этом ценность продукта на рынке сегодня повышается, а дисконтирование, напротив, теряет смысл», — отмечают в строительной компании.

Еще на один фактор роста цен указывает Руслан Закирьянов: в ситуации экономической нестабильности россияне традиционно рассматривают недвижимость как наиболее надежный способ сохранения накоплений. «Поэтому цены, скорее всего, продолжат расти, но не очень большими темпами, так как покупательная способность населения снижается», — прогнозирует руководитель направления вторичной недвижимости в «Авито недвижимость».

Эксперты не указывают причины, по которым динамика изменения цен может сменить знак с «плюса» на «минус», однако при этом по умолчанию рассчитывают на стабильный спрос. Тем временем представители рынка недвижимости после удовлетворения населением нерезализованной покупки планируют начать тестировать новые направления в строительстве, чтобы сохранить динамику в продажах.

Игорь Степанов

Карантинный доступ к новостройкам

— ипотека —

По оценкам экспертов, в Новосибирске количество сделок с ипотекой выросло на 30%. «Однако и строители, и банки отмечают, что при нашем уровне цен на строящуюся недвижимость льгота распространяется в основном на маленькие квартиры — студии и „однушки“, поскольку действует ограничение на сумму кредита в 3 млн руб. В связи с этим крупнейшие банки Сиббири совместно с застройщиками предложили разрешить выдавать большие суммы кредита на обычных условиях при дотировании только части такого кредита в лимите 3 млн руб., чтобы покупатели могли приобретать более комфортные двух- и трехкомнатные квартиры. Однако пока это предложение в программе поддержки не реализовано», — отмечает вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз.

Дальнейшие перспективы

В «Бруснике.Сиб.академстрой» рассказали, что в апреле-мае более 70% ипотечных сделок компании в Новосибирске было совершено под 6,5%. Госпрограмма будет и дальше поддерживать продажи новостроек, тем более, что первоначальный взнос по ней снижен с 20 до 15%. Но и после ее завершения провала не произойдет. Во-первых, базовая стоимость кредита к концу года приблизится к показателю льготной программы. Во-вторых, продолжат действовать другие меры поддержки, например семейная ипотека.

«Что касается стоимости жилья, в 2019 году рынок позволил застройщикам повышать стоимость: в среднем цена квадратного метра в новостройках по Новосибирску выросла на 10%. В 2020–2021 годах тенденция, скорее всего, продолжится. Да, есть мнение, что в начале осени мы столкнемся с негативными эффектами противопандемийных мер. Но нужно учитывать переход на проект-

ное финансирование и эскроу-счета, который обеспечил надежных и добросовестных застройщиков финансовой „подушкой“. Базовая ставка по кредиту сегодня составляет 4–6%, при наличии на эскроу-счетах 100% долга — 2–3%. Это более безболезненный для маржи застройщика механизм, нежели скидка. Дисконтирование теряет смысл. Рынок постепенно приходит к пониманию, что демпинг подрывает ценность продукта. На длинном горизонте это неэффективная стратегия», — рассказали представители застройщика.

Руководитель отдела продаж «Жилфонда» Валерия Гревцова считает, что на данном этапе сложно оценить эффективность ипотечной программы с господдержкой. «Спорный нюанс заключается в том, что льготный жилищный кредит распространяется исключительно на новостройки. Но ведь когда перед людьми стоит острый жилищный вопрос, а бюджет ограничен, вряд ли они будут рассматривать возможность покупки квартиры

в новостройке. Почти наверняка жилье в новом доме будет стоить дороже, чем на вторичном рынке, и в этих обстоятельствах никакая льготная ипотека не послужит мотиватором к покупке. Есть еще один важный момент — некоторые застройщики воспользовались ситуацией и на фоне льготной ставки начали повышать цены на недвижимость. Поэтому сложно оценить, насколько ипотека реально помогает приобрести недвижимость. На мой взгляд, гораздо привлекательнее для покупателей были бы программы со скидками на вторичный рынок. Если говорить о статистике, то, по нашим данным, сельская ипотека, которая позволяет приобрести жилье под 2,7%, пользуется гораздо большей популярностью, хотя количество вариантов, попадающих под эту программу, не столь велико», — рассуждает Гревцова.

Антон Мороз замечает, что застройщики стали аккуратнее подходить к новым проектам, закладывая в экономическую модель не только

падение спроса, но и дальнейший рост цен на строительные материалы. «Новые проекты, вероятно, будут переформатироваться под более мелкую разбивку квартир, а цены на новостройки будут только расти. Падение спроса привело к замедлению сроков возврата банковских кредитов, соответственно, и к значительному увеличению издержек застройщиков по этим кредитам. На это накладываются произошедший рост цен на все основные строительные материалы, недостаток рабочей силы вследствие перекрытия границ. Естественно, продавать в убыток никто не будет, в этой ситуации застройщики лучше притормозят вывод на рынок новых проектов, нежели снизят цены», — поясняет господин Мороз. Он считает, что ипотека и дальше должна льготироваться государством.

По мнению Валерия Емельянова, главный тренд — падение объемов стройки и рост объемов продаж. «Впрочем, в разных регионах карти-

на может сильно отличаться. Например, в Красноярском крае, где почти 100% застройщиков перешли на эскроу, резкого провала строительства, скорее всего, не будет — банки профинансируют проекты. В Новосибирской области, где 85% рынка — это классические долевые стройки, эффект может быть гораздо более заметным. Застройщики при поддержке государства будут постепенно возвращаться к докризисным объемам строительства, но при этом будут снижать качество домов и квартир. Уже к следующему лету мы сможем увидеть некоторый дефицит предложения, что вызовет рост цен на отдельные удачные ЖК», — делает прогноз эксперт. По словам аналитика, вслед за снижением средней ставки ипотека будет расти в объемах: до конца года мы вполне можем увидеть нелюбимые 7,5% и субсидируемые 5% годовых. Это могут быть новые федеральные программы или местные региональные проекты.

Маргарита Решетинская