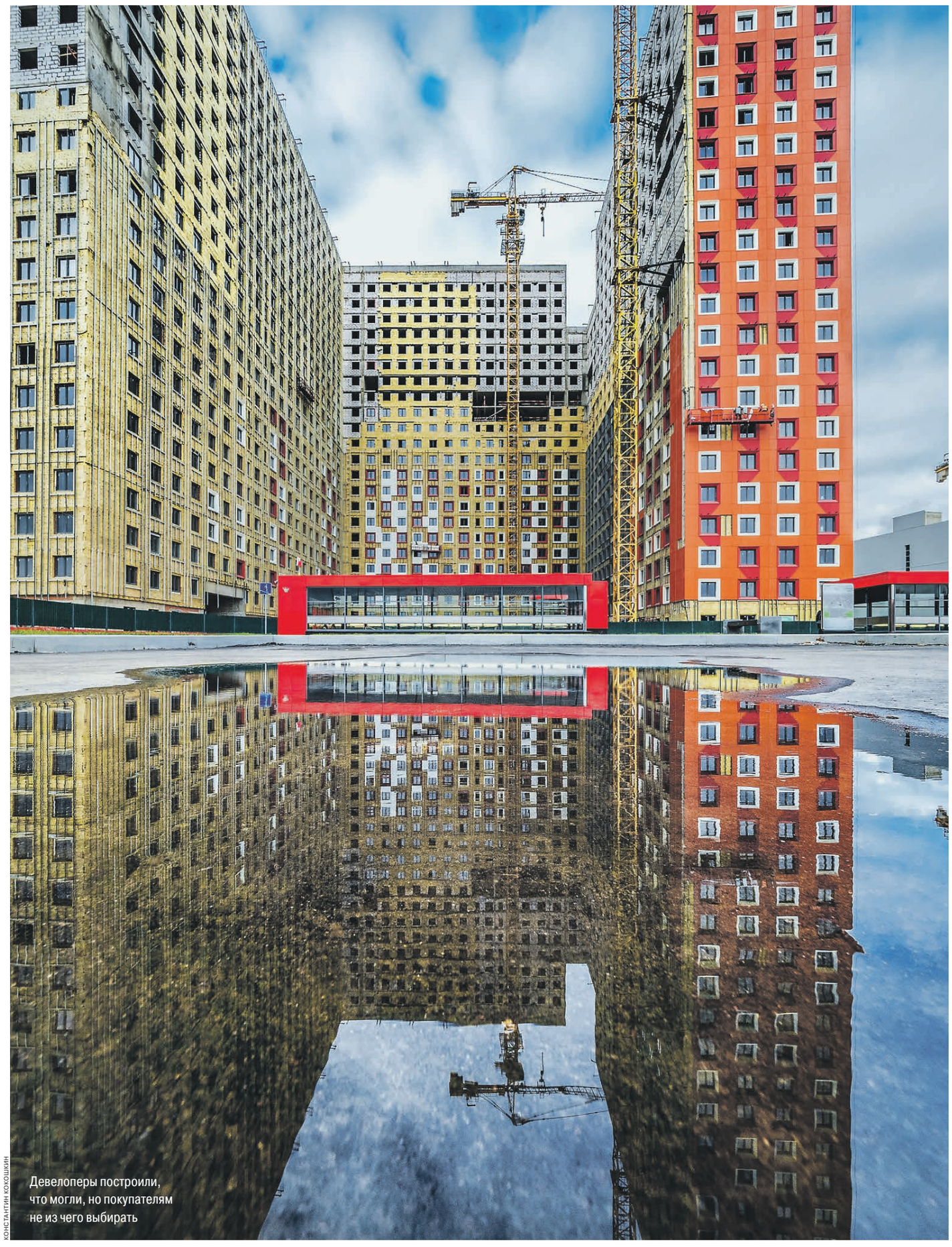
ДОМ ТЕНДЕНЦИЯ

Что предложено, то и продано

После запуска властями программы ипотечного кредитования по льготной ставке 6,5% на рынке первичного жилья начался ажиотажный спрос. Подобная мера закономерно привела к росту цен во многих городах страны. Но застройщикам этого мало: они сократили объем вывода на рынок новых проектов, пытаясь сбалансировать ценовую конъюнктуру в свою пользу.

— новостройки —



КОНСТАНТИН КОКОШКИН

Девелоперы построили, что могли, но покупателям не из чего выбирать

Объем предложения нового жилья в России сокращается, что показывает статистика, собранная по запросу „Ъ“ аналитическим центром госкомпании «Дом.РФ». Из этих подсчетов следует, что в целом по России в сентябре 2020 года объем застройки, предусмотренный в проектных декларациях девелоперов (первичный документ, определяющий параметры новой застройки), на 10% меньше, чем строящихся площадей.

В июне и июле этот показатель оказался ниже на 12%, а в августе — на 11%. Тенденция кардинально отличается от прошлогодней, когда девелоперы в массовом порядке начинали строительство жилых комплексов, согласованных в преддверии старта реформы долевого строительства, которая обязывала застройщиков привлекать средства соинвесторов только через эскроу-счета, а сами проекты — реализовывать с привлечением проектного финансирования. До июня прошлого года компании старались согласовать максимальное количество строек, которые они могли бы реализовывать по старым правилам.

Что же касается сокращения летом текущего года выхода на рынок проектных деклараций новых объектов, то здесь все очевидно. Одна из причин — весенний локдаун, из-за которого девелоперские компании, проектные и архитектурные бюро работали в усеченном формате, что могло повлиять на скорость подготовки документации. Другая причина — попытка застройщиков, особенно тех, кто работает на крупных локальных рынках первичного жилья, сбалансировать цены. Иначе говоря, они пытаются сформировать конъюнктуру в свою пользу на фоне инициатив чиновников продлить до 1 июля 2021 года программу льготной ипотеки по ставке 6,5%.

Ипотека подстегнула

Судя по статистике аналитического центра «Дом.РФ», пик публикаций проектных деклараций пришелся на июнь 2019 года. Тогда застройщики объявили о строительстве в общей сложности 5,9 млн кв. м жилья. Это как раз был последний месяц перед стартом реформы долевого строительства. В июле прошлого года объем строительства, предусмотренный проектными декларациями, оказался почти в 2,5 раза меньше — 2,43 млн кв. м.

Примерно такой ежемесячный показатель сохранялся до октября 2019 года. Затем началось снижение объемов нового предложения на первичном рынке. Самый низкий показатель был в январе 2020-го: по всей стране в продажу было выведено будущих новостроек общей площадью 645 тыс. кв. м: традиционно первый месяц года — не очень подходящее время для реализации квартир.

Уже в нынешнем году, в марте—мае, во время режима ограничений, действовавших из-за пандемии, по всей стране в продажу вышло около 5,09 млн кв. м. Большая часть этого объема пришлась на региональные рынки, где деятельность застройщиков не была заблокирована из-за локдауна, как в Москве и Подмосковье.

В разрезе регионов самое большое сокращение новых проектов в сентябре текущего года аналитический центр зафиксировал в Республике Алтай, где проектных деклараций новых объектов оказалось на 50% меньше строящегося объема жилья, в Якутии и Амурской области — на 32%. Учитывая специфику этих регионов, такое существенное сокращение нового предложения на этих локальных рынках вполне объяснимо.

В Москве, которая считается крупнейшим в стране рынком первичного жилья, по итогам третьего квартала 2020 года в массовом сегменте количество реализуемых лотов уменьшилось на 10% за три месяца, в бизнес-классе — на 24%, говорит управляющий партнер «Метриума» Мария Литинецкая. По ее наблюдениям, льготная ипотека со ставкой в 6,5% стимулирует покупателей приобретать жилье, в том числе тех, кто ранее не рассматривал такую возможность. «В итоге реализация имеющихся лотов опережает выход на рынок новых проектов»,— поясняет она. «Процесс равномерного восполнения объемов предложения замедлился из-за сложностей с прохождением всех необходимых процедур в период пандемии»,— соглашается коммерческий директор ГК А101 Анна Боим.

Еще один фактор, повлиявший на снижение объемов нового предложения, по мнению госпожи Литинецкой,— это эскроу-счета. Не всем девелоперам, имеющим свободные площадки под застройку, удалось договориться по данному вопросу с банками—потенциальными кредиторами проектов.

По итогам девяти месяцев 2020 года объем предложения ГК А101, по словам Анны Боим, по сравнению с аналогичным периодом 2019-го сократился почти на 19%. Она объясняет это скачком спроса в марте на фоне колебания курсов валют и нарастающим с мая ажиотажем, который обусловлен запуском властями программы льготной ипотеки.

В девелоперской группе «Самолет», напротив, считают, что в Москве и Подмосковье новый объем предложения на рынке появляется равномерно. «Доля Новой Москвы за два года не превышает 20%, доля Московской области сохраняет свои значения в диапазоне 30–40%»,— сообщили в компании. Там добавили, что наибольший объем традиционно выходит в старых границах Москвы, где во втором квартале 2020 года доля вышедшего объема составила 60% — набольший показатель за четыре года.

Еще один крупный локальный рынок первичного жилья — Ленинградская область. По объему вывода в продажу жилья в 2019–2020 годах этот регион ежеквартально в шесть раз обгоняет Подмосковье. Такое наблюдение сделали аналитики группы «Самолет». Они добавили, что текущий объем нового предложения жилья в новостройках в Ленинградской области сопоставим с рынком Новой Москвы. При этом ситуация на обоих рынках развивается аналогично: выход рекордного объема в конце 2018 года и затухание в последующие периоды.

Цены пошли вверх

Несмотря на формирующуюся тенденцию, вряд ли стоит ожидать серьезного дефицита предложения нового жилья, по крайней мере в Москве, Подмосковье и на других крупных локальных рынках, единодушны участники рынка. Мария Литинецкая рассказала, почему застройщикам выгодно текущее сокращение объемов запуска новых проектов: «В последние годы девелоперы ожидали избыточного предложения, поэтому искусственно его сокращали». Сейчас, по ее словам, на фоне высокого спроса, который и дальше будет стимулироваться льготной ипотекой в случае ее продления, застройщики, разумеется, заинтересованы в выходе новых проектов на рынок недвижимости. В середине октября Минфин внес в правительство постановление о продлении программы льготной ипотеки до 1 июля 2021 года. Объем льготного жилищного кредитования вырастет сразу вдвое — до 1,9 трлн руб.

Запуск этой программы еще весной подстегнул рост цен. Как следует из обнародованного «Дом.РФ» на текущей неделе индекса цен, если в первом квартале 2020 года в среднем по России недвижимость на первичном рынке подорожала на 3,2% год к году, то за июнь—сентябрь текущего года, когда банками массово выдавалась ипотека по льготной ставке, рост составил 5,6%. Закономерно, что значительный скачок цен произошел в столичном регионе. Если в январе—марте в Москве цены поднялись на 6,9%, а в Подмосковье — на 6,4%, то в июне—сентябре — на 7,3% и 7,5% соответственно.

Самый резкий рост цен показал первичный рынок жилья Ленинградской области, где в июне—сентябре 2020 года произошел скачок на 8,2% по сравнению с тем же периодом прошлого года. В первом квартале текущего года, то есть до запуска программы льготной ипотеки, рост не превысил 2% год к году.

В «Дом.РФ» утверждают, что уже через два месяца после запуска программы спрос на рынке жилья восстановился, после чего началась вторая волна повышения цен в новостройках на фоне рекордного роста ипотечных кредитов, выдаваемых на новостройки — более 50 тыс. ежемесячно, в два раза выше, чем за аналогичные периоды 2019 года.

В группе «Самолет» говорят, что уверенный рост цен на квартиры на первичном рынке с начала 2020 года продемонстрировали города-миллионники — в среднем на 7%. Из-за эффекта низкой базы лидером по росту стал Челябинск — 15%. Рост на 10% зафиксирован в Уфе, Ростове-на-Дону, Красноярске и Омске. Отрицательный тренд только в Нижнем Новгороде — 3%, но и ценник там один из самых больших среди городов-миллионников — на уровне 70 тыс. руб. за 1 кв. м, уточнили в компании. Среди крупных региональных городов лидерами по цене являются Казань — более 90 тыс. руб. за 1 кв. м, Уфа — 76 тыс. руб. за 1 кв. м — и Екатеринбург с Новосибирском — 72 тыс. руб. за 1 кв. м.

Помимо сокращения объемов предложения на фоне льготной ипотеки и роста цен на первичном рынке стал явным тренд к сокращению темпов строительства. Из статистических подсчетов аналитического центра «Дом.РФ» следует, что в мае текущего года строилось 97,5 млн кв. м жилья, что почти на 10% меньше, чем в том же месяце 2019-го, в июне — 98 млн кв. м, или на 12% меньше. В июле падение также было на уровне 12% год к году, а в августе и сентябре — по 10%.

Халиль Аминов

Цепочка отходов

— ситуация —

с13

На региональных рынках любое дополнительное обременение для застройщиков отражается на конечной стоимости жилья. Как ранее поясняли девелоперы, которые приостановили старт новых строек из-за действий местных властей, дополнительные затраты на переделку разработанного проекта не превышают 10–15 млн руб. Но, по их словам, затраты на строительство вырастают на 2–3% (средняя себестоимость в регионах— 50–60 тыс. руб. за 1 кв. м), что критично для рынков, где покупатели чувствительны даже к незначительному повышению цен. «Основной вопрос не в затратах, хотя определенное удорожание проектов в результате обязанности по установке мусоропроводов произойдет»,— настаивает директор департамента девелопмента ГК А101 Олег Гурьев. По его словам, основная причина, по которой мусоропроводы за последние годы почти исчезли из заданий на проектирование, а там, где они есть, нередко выводятся из эксплуатации,— запрос потребителей.

Возникшую среди девелоперов нервозность попытались смягчить федеральные чиновники, но оказалось, что в принятом своде правил достаточно оговорок. В начале октября в аппарате вице-премьера Марата Хуснуллина поясняли „Ъ“, что другой СанПиН — 2.1.7.3550–19 — не предусматривает обязательного устройства мусоропровода в строящихся домах выше пяти этажей, «поэтому требования не могут быть установлены СанПиН 42–128–4690». Кроме того, в том же СанПиНе в п. 2.2.6 речь идет «о требованиях к устройству (проектированию) мусоропроводов при их наличии в многоквартирных домах, а не об обязательности их устройства», добавили в аппарате вице-премьера.

В Минстрое также поспешили заверить, что пунктом 9.32 свода правил 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» обязательность устройства мусоропроводов в строящихся и реконструируемых многоквартирных зданиях этажностью пять и выше этажей предусмотрена только при наличии такого требования в СанПиНах. Таким образом, резюмируют в министерстве, при проектировании и строительстве многоквартирных зданиях пять этажей и выше устройство мусоропроводов не требуется.

Ранее в Минстрое говорили, что свод правил предусматривает мусоропроводы в домах до четырех этажей включительно при согласовании с органами местного самоуправления и с учетом принятой в населенном пункте системы мусороудаления (смешанный или раздельный сбор). Кроме того, мусоропроводы обязательны в домах более двух этажей, где будут жить инвалиды и престарелые граждане.

ЦИТАТА

Невозможно планировать повсеместный раздельный сбор отходов, подразумевая в проектируемых многоквартирных домах мусоропровод

— Виктория Абрамченко,
вице-премьер РФ, в июне 2020 года

До чего дошел прогресс

Действия местных властей, приостановивших согласование новых проектов по строительству жилья, федеральные чиновники называют «самодеятельностью на местах». Но разъяснения правительства все равно неоднозначны и предоставляют муниципальным и региональным властям возможность по-своему трактовать нормы, изложенные в своде правил, считают опрошенные „Ъ“ девелоперы и эксперты. По их мнению, на практике может сложиться неоднозначная ситуация, особенно в части, касающейся обязательного наличия мусоропроводов в домах, где будут жить люди с ограниченными физическими возможностями или граждане старшего поколения. «Если для таких категорий строятся отдельные дома, то вопросов нет,— говорит один из собеседников „Ъ“.— Если же речь идет о строительстве домов, где будут жить люди разного положения, то не ясно, как эту норму применять». Из-за такой оговорки, считает эксперт, некоторые местные власти, чтобы избежать лишних проверок со стороны контролирующих органов, на всякий случай и решили заморозить согласование новых проектов до тех пор, пока девелоперы не внесут корректировки в уже разработанную документацию.

«Требование об обязательном размещении мусоропроводов в жилых домах вступает в противоречие и с реформой по внедрению раздельного сбора мусора, и со сложившейся практикой в отрасли жилищного строительства»,— соглашается Олег Гурьев. По его словам, помимо увеличения расходов на создание невостребованной потребителями инфраструктуры такое требование также приведет девелоперов к необходимости перепроектирования домов, которые предстоит строить в ближайшее время, а кроме того, понадобится и повторное согласование проектов.

Мусоропровод также приводит и к эксплуатационным расходам, поскольку его постоянно необходимо чистить и ремонтировать, считает Мария Литинецкая. Однако, отмечает она, на практике большинство застройщиков и так проектировали мусоропроводы — просто не все вводили их в эксплуатацию. В них нет необходимости, поскольку прогресс в переработке твердых бытовых отходов очевиден. «Существуют более удобные способы утилизации, к примеру холодильные камеры, которые автоматически оповещают уборщиков о появлении в камере мусора, после чего его оттуда оперативно забирают»,— говорит Владимир Щекин.

В высокобюджетном сегменте рынка первичного жилья могут быть предусмотрены специальные помещения с камерами для сбора мусора, а для его вывоза иногда проектируются отдельные лифты, говорит госпожа Литинецкая. В бизнес-классе такие помещения располагаются чаще всего на первом этаже или подземном уровне, а в массовом сегменте — обычно на улице. В некоторых комплексах, где мусоропровод все-таки был спроектирован, жильцы сами принимают решение о его выводе из эксплуатации, констатирует эксперт.

Принятое постановление отсылает к санитарным нормам 1972 года, отметили в пресс-службе группы ЛСР. «И если для пятиэтажек того времени требования по обязательному наличию мусоропровода могли считаться прогрессивными, то очевидно, что с тех пор технологии по сбору, сортировке и утилизации мусора ушли далеко вперед»,— заявили в компании.

Если ситуация с заморозкой проектов из-за неоднозначной ситуации с мусоропроводами не будет окончательно решена, то, как считает господин Гурьев, это замедлит темпы строительства в большинстве регионов страны. «Такая ситуация не позволит оперативно восполнять объемы нового предложения на рынке»,— прогнозирует он.

В группе ЛСР резюмируют, что вступившая в силу норма как минимум не позволяет использовать уже разработанную документацию, что неизбежно увеличивает срок строительства и сказывается на общей стоимости проекта. А это значит, что в конечном счете может произойти коррекция стоимости жилья.

Халиль Аминов