

ИНВЕСТИЦИИ ИЛИ ЖИЗНЬ

ВЛОЖЕНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ МОГУТ ОКАЗАТЬСЯ УБЫТОЧНЫМИ



Квартиры в московских новостройках стремительно дорожают: девелоперы повышают цены, чтобы регулировать продажи, растущие благодаря дешевой ипотеке по государственной программе. Участники рынка уверены, что цены будут расти и дальше. Покупка квартиры для жизни выгодна. Инвесторам нужно иметь в виду, что выгодно продать купленную сейчас квартиру будет трудно. Вторичный рынок растет медленнее: в половине районов Москвы вторичка уже стоит дешевле новостроек.

Ажиотаж на рынке

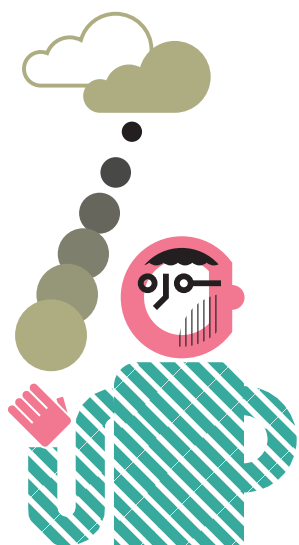
Для рынка столичных новостроек осень началась с рекордов. В сентябре этого года впервые за всю историю девелоперы выручили 150 млрд руб. от продажи жилья, подсчитали в ЦИАН. За весь квартал с июля по сентябрь выручка достигла 354 млрд руб. — в два раза больше, чем во втором квартале этого года, и на 48% больше, чем за сопоставимый период 2019 года. Число сделок в сентябре превысило 10 тыс., это половина всего объема договоров долевого участия, зарегистрированных в Москве в третьем квартале. Цены тоже выросли — на 3,9% за квартал и 11,5% за год, если сравнивать с сентябрем 2019 года. Сейчас квадратный метр в московских новостройках в среднем стоит 212 тыс. руб.

Ажиотаж поддерживает государственная программа льготной ипотеки, запущенная в апреле этого года: ставка по ипотеке не может быть выше 6,5% годовых на весь срок кредита, а первоначальный взнос составляет минимум 15%. Покупатели торопятся, потому что программа действует до 1 ноября этого года. Вице-премьер Марат Хуснуллин заявлял, что программа будет продлена, но соответствующее решение власти планируют принять ближе к ноябрю.

Вера в новостройки

Девелоперы утверждают, что в проектах, которые пользуются высоким спросом у покупателей, цены за несколько месяцев могут вырасти настолько, насколько росли за 2–2,5 года стройки 3–5 лет назад. «Подорожание на 20–30% до 2018 года было обычным в течение строительного цикла. Сейчас ценовая вилка от котлована до получения разрешения на ввод в эксплуатацию очень широкая. Иногда на старте продаж застройщики предлагают заниженную цену, стимулируя спрос на ранней стадии. Затем начинают быстро повышать цены», — говорит генеральный директор девелоперской компании «СМУ-6 Инвестиции» Алексей Перлин. По его оценке, в таких проектах, вышедших на рынок год-два назад, цены могут в среднем вырасти на 30–40%.

Риэлторы уверены, что жилье на первичном рынке и дальше будет дорожать, поэтому покупка сейчас вполне своевременна. «Цены в строящихся домах активно растут, приобретение квартиры в новостройке по-прежнему имеет хороший инвестиционный потенциал. На фоне высокого спроса, сокращения предложения, девальвации рубля и нестабильной экономической обстановки стоимость жилья будет увеличиваться», — рассуждает управляющий партнер «Метриума» Мария Литинецкая. Изменения в схеме финансирования и продаж квартир в новостройках привели к замедлению строительства: с сентября 2019 года по сентябрь этого года объем предложения в Московском регионе сократился на 32%. В продаже находятся 65 тыс. квартир и апартаментов, из них 54% — в Москве, остальное — область. По словам Марии Литинецкой, если в Москве снова будут введены жесткие ограничительные меры в связи с пандемией коронавируса, рост цен замедлится, но снижения не произойдет. Покупка квартиры в новостройке поможет как минимум сохранить сбережения. Если выбор окажется удачным, то и приумножить. «По-прежнему наиболее выгодно покупка недвижимости на стадии котлована. В таком случае можно заработать в среднем 30–35% от стоимости покупки», — отмечает госпожа Литинецкая, добавив, что доля инвесторов на рынке уже выросла с 10% и приближается к 20%.



ТЕКСТ **Екатерина Геращенко**
ФОТО **Александр Казаков**



АЛЕКСАНДР КАЗАКОВ

Цены в новостройках только кажутся перегретыми, считает председатель совета директоров компании «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова. «За год стоимость квадратного метра в комфорт-классе выросла на 12% — с 165 тыс. руб. до 185 тыс. руб. за 1 кв. м. Это нормальный рост, риск впоследствии не продать купленную сегодня квартиру в новостройке как минимум по той же цене невелик», — убеждена госпожа Доброхотова. «Он существует в неликвидных объектах с очевидными недостатками, поэтому к выбору стоит подходить внимательно», — добавила она.

Статистика подтверждает правоту риэлторов: средние цены на жилье в Москве в среднесрочной перспективе растут. Динамика индекса цен на жилье в Москве от «Индикаторов рынка недвижимости» за прошедшие 15 лет строго положительная. В 2005 году он был на уровне 60 тыс. руб. за 1 кв. м, а сейчас — 180 тыс. руб. за 1 кв. м. Исключения складываются из кризисных значений. Так, после двукратного падения рубля к доллару в декабре 2014 года в 2015 году новостройки резко подешевели, на 15–20% в рублях. Через три года цены практически вернулись к докризисным.

Заметный ограничитель

Пока покупателей довольно просто убедить в том, что покупка квартиры в новостройке выгодна. «Квартира подорожала, но ежемесячный платеж