



по кредиту будет ниже, чем, например, год назад, за счет низкой ставки», — рассуждает руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов. Но если речь идет о покупке с целью сбережений или инвестиций, то нужно иметь в виду, что продавать эту квартиру придется уже на вторичном рынке. «Здесь покупателям недоступны ставки 6,5% годовых и ниже. Средняя ставка, на которую можно рассчитывать, — 8,5–8,7%, что ощутимо влияет на размер платежа по ипотеке, плюс наценка за готовность жилья», — отмечает эксперт. По расчетам ипотечного калькулятора Banki.ru, ипотека на квартиру стоимостью 7,5 млн руб. на 20 лет по ставке 6,5% будет стоить 47 тыс. руб. в месяц, а по ставке 8,5% — 54,7 тыс. руб. в месяц.

На вторичном рынке цены тоже растут и есть условно инвестиционный спрос — сделки с целью сбережения средств. За полгода с марта по сентябрь средняя цена продажи квартир выросла на 20%, подсчитал директор департамента вторичного рынка «Инком-Недвижимости» Сергей Шлома. «Финансовая политика государства, приведшая к смягчению условий по ипотеке и рекордному снижению ставок по банковским депозитам, ослабление рубля, растущий дефицит ликвидного предложения и отложенный спрос», — перечисляет причины роста господин Шлома, добавляя, что каждая седьмая сделка на вторич-

«Многие покупатели думают, что лучшим вариантом для сохранения и увеличения средств будет покупка новостройки. Но сейчас это не всегда работает»

ном рынке проходит с целью сохранения средств от девальвации.

Но вторичка дорожает медленнее, чем новостройки. В сложившейся на первичном рынке ситуации растущий дисбаланс цен создает определенные риски. По подсчетам ЦИАН, новостройки за четыре года подорожали в среднем на 26%, а квартиры в готовых домах — на 16%. В 57% районов Москвы квартиры в строящихся домах дороже, чем в сегменте вторички. Три года назад таких районов было 48%. В 14 районах столицы доля первичного предложения превышает 80%, в 2017 году их было 8.

Уровень цен на вторичном рынке создает сопротивление для роста цен в новостройках. Одно из главных конкурентных преимуществ новостроек — разница в стоимости в 20–30% от цены готового жилья. Дисконт за риски незавершенного строительства выглядел достаточным для того, чтобы ждать квартиру еще 1–3 года после покупки. «Ситуация, в которой но-

востройки дороже, чем жилье на вторичном рынке, приведет к оттоку покупателей», — считает Алексей Попов.

Что покупать

«Классическая ошибка — многие покупатели думают, что лучшим вариантом для сохранения и увеличения средств будет покупка новостройки. Но сейчас это не всегда работает», — считает директор по поддержке риэлторского бизнеса ГК «Миэль» Юлия Федулаева. Из-за перехода на эскроу-счета застройщики изменили стратегию ценообразования: на этапе котлована цена может не быть самой низкой, соответственно, есть вероятность, что она не изменится и через год после начала продаж. «На этом фоне более стабильным вложением может оказаться покупка на вторичном рынке, если правильно выбрать объект: обратить пристальное внимание на локацию, транспортные возможности, качество квартиры и здания и на все потребительские характеристики в комплексе», — говорит госпожа Феду-

лаева. По ее словам, покупка новостройки с инвестиционной целью перестала быть простым делом, а у большинства покупателей нет необходимой для инвестиционного решения информации. «Настоящие рантье долго мониторят рынок, заблаговременно собирают информацию о выданных разрешениях на строительство, планах застройки различных участков, стартах строительства и тем более о начале продаж», — перечисляет Юлия Федулаева. «Большинство покупателей, которые хотят сберечь средства, купив новостройку, не обладают всей этой информацией», — констатирует эксперт.

«Мы бы не рекомендовали входить в инвестиционные сделки с помощью кредитных и ипотечных средств, несмотря на самые низкие в новейшей истории ставки по кредитам. Маловероятно, что в сложившихся условиях рост цен в связи с повышением строительной готовности превысит доход от размещения средств на депозитах», — предупреждает Юлия Федулаева.

Частный специалист по покупке недвижимости Александр Черников говорит, что совокупность факторов, среди которых снижение курса рубля к доллару и не решенный с точки зрения задач государства жилищный вопрос, создает предпосылки для дальнейшего роста и цен на новостройки, и инфляции. «В условиях растущей инфляции в долгосрочной перспективе недорогой кредит может быть выгодным», — считает он. Но если для покупки недвижимости есть свободные, не кредитные деньги, стоит обратить внимание на вторичный рынок. «Выбор гораздо шире», — поясняет он, и есть лоты дешевле, чем обойдутся поставимые в новостройке. По словам господина Черникова, альтернативой инвестиционной (сберегающей) покупке квартиры в Москве сейчас может быть жилье в регионах. «В Москве цены завышены. В регионах маржинальность строительства гораздо ниже из-за другого уровня доходов, поэтому рынок более стабилен, а квадратный метр стоит в три раза дешевле», — рассуждает он. Для покупки с целью сбережения подходят некурортные города, города, из которых нет оттока населения, и города-миллионники — например, Нижний Новгород, Воронеж, Ростов-на-Дону. По его оценке, покупка жилой недвижимости в крупных нестоличных и некурортных городах в стройке и продаже по готовности при скромном сценарии может принести 15–30% годовых. «В Москве такой разницы в цене нет, так как продажи стартуют по высоким ценам, из-за перехода на эскроу-счета», — отмечает Александр Черников ●