

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. ХАЛИЛЬ АМИНОВ

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%. Она была запущена весной текущего года в качестве меры господдержки жилищного строительства.

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, ограниченный объем спроса на первичное жилье и небольшое количество застройщиков, 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. Во-вторых, добавляет эксперт, во время карантина застройщики были вынуждены заморозить строительство, отложив выход своих проектов как минимум на квартал. «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, пока 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 ажиотажом, 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% — наибольший 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 Подмоскovie. 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, единодушно 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, застройщики, заинтересованы в выходе новых проектов на рынок недвижимости.

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 подскочили на 6,9%, а в Подмосковье — на 6,4%, то в июне—сентябре — на 7,3% и 7,5% соответственно.

УВЕРЕННЫЙ РОСТ ЦЕН НА КВАРТИРЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ С НАЧАЛА 2020 ГОДА ПРОДЕМОНСТРИРОВАЛИ ГОРОДА-МИЛЛИОННИКИ — В СРЕДНЕМ НА 7%

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%. ■