

и Чукотский АО, Еврейская АО. Еще в 24 субъектах количество сделок в третьем квартале 2020 года в сравнении с третьим кварталом 2019 года снизилось. Таким образом, льготное кредитование не стало «спасательным кругом» для трех десятков российских регионов, где продажи новостроек продолжают снижаться, несмотря на рекордно низкие за всю историю ставки по кредиту. Наибольшая доля регионов с отрицательной динамикой спроса — в Северо-Кавказском, Сибирском и Дальневосточном федеральных округах.

Лидерами по росту спроса стали Томская область (в 15 раз больше сделок, чем годом ранее), Кемеровская область (в три раза больше ДДУ) и Саратовская область (в 2,2 раза больше ДДУ). Такой значительный прирост связан с изначально невысокими продажами в прошлом году.

Наибольшее падение сделок в годовой динамике зафиксировано в Ингушетии (–90%, где прошли всего три сделки), Чечне (–77%, 26 ДДУ), Мордовии (–61%, 67 ДДУ). Только в двух из десятка регионов с наибольшим падением сделок число ДДУ превысило тысячу за квартал. Это Иркутская область (–48%, 1,57 тыс. сделок) и Якутия (–20%, 1,23 тыс. сделок).

В третьем квартале 2020 года 37% ДДУ было заключено с открытием эскроу-счетов в целом по РФ. Для сравнения, в третьем квартале 2019 года доля со-

ставляла всего 8%. Не все регионы активно переходят на новые правила. В четырех регионах, где прошла хотя бы одна сделка на первичном рынке, не зарегистрировано ни одного договора по новым правилам: Кабардино-Балкарская Республика, Чечня, Омская область, Забайкальский край.

Абсолютно все сделки с открытием эскроу-счетов прошли в третьем квартале 2020 года в Калмыкии, Ингушетии и Мордовии. 97% сделок с эскроу-счетами заключено в Ямало-Ненецком АО и Курганской области. В Москве на сделки с эскроу-счетами пришлось 30% ДДУ, в Московской области — 15%, в Санкт-Петербурге — 12%, в Ленинградской области — 41%.

В третьем квартале 2020 года в годовой динамике продажи снизились в трех из восьми федеральных округов: Северо-Западном (–2%), Северо-Кавказском (–2%) и Дальневосточном (–10%). Причем в последнем действует «дальневосточная ипотека» под 2% годовых.

По подсчетам ЦИАН, наибольшее число сделок по федеральным округам в третьем квартале 2020 года пришлось на Центральный федеральный округ — 36% сделок. В пересчете же на численность населения лидером оказывается СЗФО (227 сделок на 100 тыс. жителей). Для сравнения, в Центральном округе прошло 190 ДДУ на 100 тыс. жителей. Самые низкие показатели зафиксированы в Се-

веро-Кавказском федеральном округе: 30 ДДУ на 100 тыс. человек.

«Льготное кредитование не стало универсальным решением поддержки строительной отрасли и жителей во всех регионах», — комментирует Алексей Попов, руководитель аналитического центра ЦИАН. — Рекордные продажи сегодня наблюдаются в экономически благополучных субъектах с относительно высоким уровнем доходов населения и девелоперской активностью. Одновременно треть регионов столкнулась с падением спроса. Только за счет субсидирования не уда-

ется поддержать прошлогодний «допандемийный» уровень продаж, что связано не только с обеднением населения, но и с существенным ростом цен на первичном рынке. Без учета столичного региона спрос выше прошлогоднего всего на четверть, то есть минимальная ставка не стала причиной рекордного спроса на фоне общего негативного фона. В сравнении с прошлым годом (с первыми тремя кварталами) текущие продажи в регионах хуже на 21%. Поэтому даже за счет пролонгации субсидирования достичь прошлогодних показателей вряд ли удастся». ■

ТЕНДЕНЦИЯ ДОСТУПНАЯ ИПОТЕКА ПОБЕЖДАЕТ СТУДИИ

В третьем квартале 2020 года спрос в сегменте новостроек, приобретаемых по ипотеке, сместился со студий в сторону одно- и двухкомнатных квартир.

Государственная программа льготного ипотечного кредитования сделала более просторное жилье доступным большему числу покупателей. По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», структура ипотечных сделок в Петербурге с июля по сентябрь 2020 года выглядит следующим образом: студии — 23%, однокомнатные квартиры — 44%, двухкомнатные — 25%, трехкомнатные и более — 8%. По сравнению с аналогичным периодом 2019 года доля студий снизилась: ранее она составляла 29%. Произошло это за счет увеличения доли одно- и двухкомнатных квартир. При этом, учитывая высокую активность покупателей и общий рост количества квартир, приобретенных с помощью ипотечных средств, по всем типам жилья отмечен рост спроса.

Средний бюджет покупки в ипотеку в третьем квартале составил 5,6 млн рублей. Программа государственного льготного кредитования в Петербурге распространяется только на новые квартиры стоимостью до 12 млн рублей, традиционно сделки с таким бюджетом составляют до 95% на первичном рынке.

В сегменте более дорогих квартир ситуация с введением программы льготного кредитования сильно не изменилась. «Среди клиентов "Петербургской недвижимости" квартиры дороже 12 млн рублей по ипотеке покупают 55% клиентов (51% в начале года), 29% пользуются рассрочкой (ранее 27%), оставшиеся — это стопроцентная оплата», — прокомментировала Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость». **Денис Кожин**

ПЕТЕРБУРГ ДОРОЖАЕТ БЫСТРЕЕ ВСЕГО
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ВОШЕЛ В ТОП-5 РЕЙТИНГА ГОРОДОВ ПО РОСТУ ЦЕН
С ПОКАЗАТЕЛЕМ 16,2%, В МОСКВЕ ОТМЕЧЕНА ДИНАМИКА В 2,4%. ДЕНИС КОЖИН

По итогам второго квартала 2020 года лидером рейтинга 150 городов по росту цен на жилье Global Residential Cities Index стал Измир (+28%). На втором и третьем местах также турецкие города — Анкара (+26,4%) и Стамбул (+20,2%). Санкт-Петербург переместился с шестого на пятое место, Москва — со 143-го на 92-е место. При этом 19% городов фиксируют среднегодовое снижение цен.

Годовой темп роста цен незначительно снизился: с 3,6 до 3,4% в период с марта по июнь текущего года. Во втором квартале сделки на многих рынках жилья были приостановлены из-за пандемии, таким образом, некоторые сделки остались незавершенными и перешли в следующий квартал.

Россия и страны СНГ лидируют с ростом стоимости жилья на 10% по сравнению с первым кварталом 2020 года, опережая Ближний Восток и Северную Америку.

Турецкие города в настоящее время занимают три верхние строчки рейтинга. Рост спроса и ограниченное предложение связаны с ослаблением национальной валюты и объясняют уровень роста цен на жилье. В стране зафиксированы инфляция на уровне 12% и сравнительно низкая стоимость недвижимости по сравнению с большинством европейских рынков, например, Франции, Испании, Италии. Кроме того, по данным Всемирного банка, только за последнее десятилетие на-

селение Турции увеличилось на 12 млн и составило 83 млн человек.

В то же время в рейтинге отмечаются некоторые признаки снижения показателей роста. Во-первых, доля городов, в которых из года в год цены падают, выросла с 15 до 19% в период с марта по июнь 2020 года. Во-вторых, за второй квартал количество городов, где наблюдалось двукратное повышение цен, сократилось с 20 до 16.

Теперь только два европейских города входят в первую десятку рейтинга — Люксембург (+13,9%) и Загреб (12,6%). При этом Люксембург является самым сильным игроком, поднявшись в рейтинге с 16-го на седьмое место. В итальянских городах был зафиксирован рост цен в среднем на 3%, по сравнению с нулем годом ранее, при этом Милан лидирует с годовым ростом в 11%.

В двух из трех отслеживаемых шведских городов, в которых официально не вводились карантинные меры в период пандемии, наблюдается увеличение темпа роста. Так, годовой рост цен в Стокгольме составил 5–6%, в Гетеборге — 2–4%. Феникс, где рост цен составил 9%, лидирует среди других городов США, которые входят в рейтинг. В среднем в городах США годовой темп роста цен снизился с 4,2 до 3,9% в период с марта по июнь 2020 года.

Ольга Широкова, директор департамента консалтинга и аналитики Knight Frank, комментирует: «Второй квартал 2020 года,

начавшись с достаточно сложной ситуации нестабильности и неопределенности в условиях пандемии, в итоге продемонстрировал подъем на рынке жилой недвижимости. В июне после частичной отмены запретов можно было увидеть заметную активность рынка. Восстанавливающийся спрос и меры поддержки, введенные государством, подтолкнули цены на жилую недвижимость Москвы вверх, и мы ожидаем дальнейшего роста».

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, говорит: «Причинами положительной динамики по-прежнему остаются сниженные процентные ставки по ипотеке и нестабильный курс валют. Вслед за ценами первичного рынка повышается и стоимость квартир на вторичном рынке. Зачастую реализация недвижимости на вторичном рынке является возможностью улучшить жилищные условия и приобрести жилье в новом доме. Таким образом, оценивая свои возможности и постоянный рост цен на первичном рынке, владельцы вынуждены повышать стоимость продаваемого ими жилья».

Марина Шалаева, директор по зарубежной недвижимости Knight Frank, указывает, что, несмотря на снижение активности на большинстве рынков в связи с пандемией, во втором квартале 2020 года отмечается внушительный прирост цен во многих локациях, например, в Милане, Триесте, Берлине, Женеве: это города,



РОССИЯ И СТРАНЫ СНГ ЛИДИРУЮТ С РОСТОМ СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ НА 10% ПО СРАВНЕНИЮ С ПЕРВЫМ КВАРТАЛОМ 2020 ГОДА, ОПЕРЕЖАЯ БЛИЖНИЙ ВОСТОК И СЕВЕРНУЮ АМЕРИКУ

которыми активно интересуются российские покупатели с целью приобретения жилой и коммерческой недвижимости. Кроме того, рост показали направления, где предлагаются программы ВНЖ и гражданства, например, Португалия и Кипр, а также Турция, которая рассматривается как мост между Востоком и Западом, и за последние два года здесь наблюдается приток зарубежных инвестиций в недвижимость. ■