

ЖИЛЬЕ НАБИРАЕТ В ВЕСЕ

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В 2020 ГОДУ НЕОЖИДАННО ВЫРОС. НЕБЫВАЛО ДОСТУПНАЯ ИПОТЕКА ВЫЗВАЛА АЖИОТАЖ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ. В РЕЗУЛЬТАТЕ, ПО ДАННЫМ УРАЛЬСКОЙ ПАЛАТЫ НЕДВИЖИМОСТИ, СТОИМОСТЬ КВАРТИР В НОВОСТРОЙКАХ ЕКАТЕРИНБУРГА ВЫРОСЛА НА 11%, А СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА КВАДРАТНЫЙ МЕТР ПОБИЛА СВОЙ ИСТОРИЧЕСКИЙ РЕКОРД.

ЕВГЕНИЯ ЯБЛОНСКАЯ

Участники уральского рынка недвижимости фиксируют в 2020 году значительный рост спроса и стоимости практически всех видов жилья, а также общее сокращение предложений. По данным Уральской палаты недвижимости (УПН), с начала года средняя стоимость квартир в Екатеринбурге выросла на 6,7%, средняя стоимость квадратного метра, по данным на 30 ноября, достигла 77,3 тыс. руб. При этом фиксируется сокращение объема предложений в базе УПН за четыре недели — на 7,7%.

«Ограниченное предложение привело к повышению цен на квартиры. За 10 месяцев 2020 года цены на рынке новостроек выросли на 11%. Наиболее заметно подорожали квартиры в эконоомклассе (около 15%). Пока квартиры продолжают дорожать, но с октября девелоперы начали активно выводить на продажу новые проекты, это должно будет стабилизировать ценовой фон уже в ближайшие месяцы», — полагает аналитик УПН Михаил Хорьков.

В целом такой уровень цен УПН зафиксирован впервые. Ранее ценовые пиковые значения достигались в феврале 2015 года. Тогда средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке достигала 76,7 тыс. руб. за кв. м. Новый рекорд был зафиксирован 23 ноября 2020 года — 76,8 тыс. руб. за кв. м.

За январь — октябрь 2020 года ввод многоквартирных домов застройщиками в Свердловской области составил 728,1 тыс. кв. м, что на 14,4%, или на 91,4 тыс. кв. м, больше аналогичного периода 2019 года.

«Строительная отрасль чувствует себя достаточно уверенно, несмотря на перипетии 2020 года. Господдержка, внедрение новых форматов и перестройка бизнес-процессов помогли застройщикам выстоять в период пандемии коронавируса», — отметил президент ГК «КОРТРОС» (застройщик Академического района в Екатеринбурге) Вениамин Голубицкий. «Жилья должно строиться больше, ведь стройка призвана сделать так, чтобы не только удовлетворить людей, но и развивать все сопутствующие области экономики. В этом случае у людей появляется возможность зарабатывать и вкладывать деньги в жилье. В общем, все взаимосвязано», — подчеркнул гендиректор корпорации «Атомстройкомплекс» Валерий Ананьев.

РАСЧЕТЫ ПО ЭСКРОУ В 2020 году появились первые результаты работы системы эскроу, которая была запущена в России с 1 июля 2019 года для безопасности дольщиков. Теперь между застройщиком и конечным потребителем есть посредник — банк, на специальных счетах (эскроу) которого хранятся деньги дольщиков вплоть до сдачи дома в эксплуатацию. Стройка происходит за счет банковских заемных средств. Если дом не достраивается вовремя, то деньги возвращаются клиентам. Также существует страхование средств при потере банком лицензии суммой до 10 млн руб. Такая система позволяет будущим владельцам жилья защитить свои сбережения и не оказаться в числе обманутых дольщиков. «Новая схема финансирования новостроек максимально защищает покупателя, делая процесс абсолютно надежным для него. В настоящее время в ВТБ средний чек эскроу-счета среди физлиц по России достиг 6,3 млн руб.», — рассказал заместитель руководителя департамента розничных продуктов ВТБ Михаил Сероштан.

По данным фонда «Дом.РФ», в УрФО 60% жилья строится с привлечением счетов эскроу — это наибольший показатель среди всех федеральных округов. По данным ЦБ РФ, количество кредитных договоров, заключенных с застройщиками УрФО, использующи-



ми счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, составило 235 штук на сумму 137,4 млрд руб. Количество счетов эскроу составило 26 тыс. с остатком средств на них 65,4 млрд руб. Средняя ставка по таким договорам по УрФО — 5,21%.

Согласно данным ЦБ РФ, количество счетов эскроу, открытых жителями Свердловской области, к началу ноября достигло 10 381, а объем средств на них составил около 30,4 млрд руб.

В разрезе Свердловской области, по данным Единой информационной системы жилищного строительства, лидером использования системы эскроу-счетов среди банков стал Сбербанк. Один из крупных проектов, который по системе эскроу будет реализован через Сбербанк в Екатеринбурге, — жилой комплекс Forum City общей площадью 50,2 тыс. кв. м. «Кредитная линия открыта до конца 2026 года, общая сумма финансирования строительства составит 4,7 млрд руб.», — рассказал старший вице-президент Сбербанка Владимир Ситнов. На втором месте по статистике перехода на счета эскроу Россельхозбанк, тройку закрывает — ВТБ, открывший на Среднем Урале эскроу-счета для клиентов-физлиц более чем на 408 млн руб.

В ноябре группа ЛСР на Урале сообщила о введении в эксплуатацию первого дома в Екатеринбурге, строительство которого финансировалось через эскроу-счет. Возведение пятиэтажного дома на 186 квартир в малоэтажном жилом комплексе «Мичуринский» началось год назад. «На сегодняшний день мы реализуем сразу семь объектов по новой схеме», — рассказал коммерческий директор группы ЛСР на Урале Артем Минаев.

ИПОТЕЧНЫЙ РАСКЛАД После введения повсеместных мер самоизоляции из-за пандемии коронавируса в марте этого года рынок недвижимости в Екатеринбурге был частично заморожен, в основном происходило завершение ранее подготовленных сде-

лок. По данным УПН (от 10 апреля 2020 года), с середины марта с экспозиции каждую неделю снимались в среднем почти по 200 квартир, или по 2% от объема предложения. «Пока на время общей экономической паузы из-за пандемии коронавируса часть продавцов решила отложить решение «квартирного вопроса». Хотя говорить о полной остановке рыночных процессов некорректно, потому что запланированные ранее сделки завершаются в онлайн-режиме», — отметили аналитики УПН. При этом рынок по-прежнему оставался насыщенным объектами недвижимости, хотя их количество в пригороде сократилось на 4,1%, как и объем предложения комнат — на 6,3%.

Серьезное влияние на рынок недвижимости и банковский рынок оказала льготная ипотека — ставки за счет введения льготной госпрограммы жилищного кредитования, запущенной в апреле, не превышали 6,5%. По данным аналитического центра «Дом.РФ», уже через два месяца после запуска программы спрос на рынке жилья восстановился, после чего началась вторая волна повышения цен в сегменте новостроек на фоне рекордного роста ипотечного кредитования на первичном рынке — более 50 тыс. кредитов ежемесячно, в два раза выше, чем за аналогичные периоды 2019 года. В этом году банк Дом.РФ выдал жителям субъектов УрФО ипотечных кредитов на сумму 6,7 млрд руб., средняя процентная ставка при этом составила 8,32%, а по льготной программе — 3,1%.

«Пандемия подстегнула спрос на квартиры не только с точки зрения доступности жилья и льготной ипотеки, но и с точки зрения инвестиционной привлекательности: в условиях экономической неопределенности клиенты хотят сохранить свои деньги, в том числе через вложения в недвижимость», — отметил вице-президент — руководитель дирекции по регионам Урал и Западная Сибирь ПИК Алексей Востриков. По его словам, 99% квартир в первой очереди дебютного проекта ПИК в Екатеринбурге жилого комплекса «Космонавтов, 11» были проданы еще до начала

В 2020 ГОДУ ЗАСТРОЙЩИКИ ЕКАТЕРИНБУРГА ВВЕЛИ НА 14% БОЛЬШЕ ЖИЛЬЯ, ЧЕМ ГОД НАЗАД

заселения, первые жилые секции которого были сданы в эксплуатацию 2 августа 2020 года.

В Альфа-Банке пик спроса на ипотеку в Свердловской области зафиксировали в августе. Начиная с мая, ставка на ипотеку с господдержкой в Альфа-Банке была снижена, сейчас она начинается от 5,99% годовых. «Таких низких ставок на российском рынке еще не было, что обусловило повышенный спрос», — подчеркнула управляющий Альфа-банком в Свердловской области Елена Разумовская.

При этом период самоизоляции внес свои коррективы в сам процесс оформления ипотеки — участники сделок стали использовать дистанционные технологии. Например, Альфа-банк выдал первую цифровую ипотеку на Урале без посещения офиса банка, а также начал работать с застройщиками напрямую — передавать необходимые документы, не включая в цепочку самого клиента. «Подавляющее большинство наших клиентов стремятся получить по ипотеке личную консультацию в офисе банка, так как считают приобретение недвижимости серьезным, ответственным событием в своей жизни. Однако наше недавнее исследование показало, что 27% клиентов, оставивших заявку на ипотеку в офисе банка, просто не знали, что заявку можно подать дистанционно», — отметила руководитель направления по развитию розничного бизнеса Райффайзенбанка в Сибирско-Уральском макрорегионе Ирина Ярыгова.

Михаил Хорьков считает, что развитие рынка недвижимости в 2021 году будет зависеть от принятия решения по программе льготной ипотеки: «В условиях слабого экономического фона продление, отказ или изменение условий программы льготной ипотеки станут определяющими. Однако это решение сейчас находится в политической плоскости, а рынок жилья стал инструментом социальной поддержки». ■