

→ рамках программы «Ипотека с господдержкой — 2020» для приобретения жилья в новостройках. Общая сумма выдач насчитывает 2,2 млрд руб. Средний размер льготной ипотеки в регионе — 2,2 млн руб.

По данным Банка России, пермский рынок в ипотечных трендах действительно не отстает от общероссийского. В прошлом году жители региона взяли более 38,2 тыс. ипотечных кредитов на сумму 73,3 млрд руб. Это на 36% больше по количеству и на 50% по объему, чем в 2019 году. Общий ипотечный портфель составил почти 152 млрд руб., увеличившись за год на 19%.

В начале этого года динамика сохраняется. По информации Банка России, в январе 2021 года в Пермском крае было выдано 1936 ипотечных кредитов, тогда как в январе 2020-го — 1748. По объему выданных займов этот январь тоже превосходит аналогичный период прошлого года. В регионе было выдано ипотеки почти на 4 млрд руб. (в январе 2020 года — на 3,3 млрд руб.). Средняя ставка в январе этого года упала до 7,35% (8,86% годом ранее). Причем размер ставки обновил очередной минимальный рекорд — она снизилась и по сравнению с декабрем прошлого года (7,51%).

Эксперты обращают внимание на то, что сопоставлять показатели ипотечного кредитования в начале этого года с началом 2020 года нужно с определенными поправками, ведь тогда не было программы льготного кредитования. «Январь 2020 года и январь 2021 года — это разные условия на рынке. Январь прошлого года — другой мир, его не стоит брать за аналог, исходя из тех событий, которые произошли с марта-апреля прошлого года», — считает гендиректор АН «Респект» Алексей Ананьев.

**СТАВКА СЫГРАЛА** Поддержка строительной отрасли во время пандемии, в частности льготная программа ипотечного кредитования (государство субсидирует ставку по ипотечным кредитам на новостройки, ее размер для потребителя не превышает 6,5%), оказала значимое влияние на рынок новостроек. Она не просто поддержала спрос и продажи, а серьезно их подогрела. По данным аналитиков «Авито. Недвижимости», по итогам 2020 года спрос на новостройки в России превысил аналогичные показатели предыдущего года на 23%, невзирая на специфическую рыночную обстановку. Снижение востребованности нового жилья во втором квартале (-21%) компенсировалось высоким спросом на него в течение третьего квартала (+38%). При этом наиболее осязаемое подорожание за год было зафиксировано в четвертом квартале — цены поднялись на 10%, а в годовом выражении их динамика стала еще более существенной (+19%). В Перми средняя цена 1 кв. м в новостройках выросла на 15%, и к концу года составила 70,06 тыс. руб. Интерес покупателей к такому жилью повысился на 30%.

В то же время, как отмечают эксперты «Авито. Недвижимости», предложение на протяжении года держалось примерно на одном уровне, с незначительными колебаниями: новостройки обладают высокой ликвидностью, и зачастую такое жилье раскупалось быстрее, чем девелоперы успевали его построить. К тому же ввод в эксплуатацию некоторых объектов был отложен из-



ПОВЫШЕННЫМ СПРОСОМ ПОЛЬЗУЮТСЯ КВАРТИРЫ НЕБОЛЬШОГО МЕТРАЖА, ОСОБЕННО ОДНОКОМНАТНЫЕ

ограничительных мер, связанных с локдауном. В Перми уровень предложения снизился на 25%.

Участники пермского рынка характеризуют первые месяцы 2021 года как более спокойные и умеренные по уровню спроса и темпам прироста цены квадратного метра в новостройках. «Сегодня тенденции не настолько яркие, как в прошлом году, когда решение о повышении цен надо было принимать чуть ли не каждую неделю. Сейчас такого ажиотажа нет, хотя люди активно интересуются квартирами и, несмотря на короткие январь и февраль, спрос довольно высокий. Я допускаю, что за первое полугодие цена может вырасти еще на 5–8%, но, скорее всего, тогда во втором полугодии никакого роста не случится. Что будет дальше, зависит от того, продлят ли льготную ипотеку. На данный момент, исходя из ставок, которые есть, сумма ежемесячного взноса потребителю кажется посильной, а если в июле программу не продлят, активность покупателей может снизиться. Сильно поднимать цены в такой ситуации опасно», — полагает руководитель отдела маркетинга ГК ПМД Артем Савельев. Он не ожидает, что ипотечная ставка будет и дальше падать. «В самом оптимистичном сценарии, после отмены льготной ипотеки она не вырастет больше чем на полпроцента. Была 6–6,5%, станет около 7%. Это сценарий, который устроил бы всех», — считает господин Савельев.

«В прошлом году действительно происходил нестандартный рост цен на первичную недвижимость, такое мы наблюдали последний раз, может быть, в 2008 году. Сейчас продажи идут спокойнее, но темп все равно сохраняется высокий. В прошлом году цена выросла примерно на 15%, в январе этого года по отдельным территориям прирост составил уже 1,5%», — отмечает гендиректор «Орсо групп» Михаил Бесфамильный. По его словам, рост цены квадратного метра на пер-

вичном рынке обусловлен совокупностью факторов. «Безусловно, это низкие ставки по ипотеке, но не только. Дело еще и в низких ставках по банковским депозитам, падении курса рубля. Люди, желая сохранить средства, вкладываются в недвижимость. Общая инфляция тоже сказывается, ведь цены растут не только на квадратные метры в новостройках, но и на продукты, на материалы. Например, в прошлом году тонна металла подорожала на 50%. Сейчас цены чуть откатились назад, но, тем не менее, это влияет на себестоимость строительства», — добавляет господин Бесфамильный.

Гендиректор АН «Респект» Алексей Ананьев уточняет, что в прошлом году в основном дорожали квартиры класса эконо и комфорт стоимостью до 4,5–5 млн руб. Более дорогие объекты тоже росли в цене, но такого спроса на них не было. «Я думаю, что в первом полугодии этого года может наблюдаться фоновый рост цен на недорогие объекты — одно- и двухкомнатные квартиры стоимостью до 5 млн руб. В первые два месяца 2021 года ряд застройщиков уже пробовали поднимать цены, но темпы были медленнее и скромнее, чем в прошлом году: кто-то повысил цену „квadrата“ на 500 руб., кто-то на тысячу», — говорит господин Ананьев. Он также подчеркивает, что, хотя ипотечные ставки сегодня находятся на историческом минимуме, такого ажиотажного спроса на первичном рынке уже нет: все дело в том, что цены на новостройки выросли и «съели» выгоду от низкой ставки.

«Сейчас цены у застройщиков растут только потому, что они могут продавать в ипотеку по субсидированной ставке. Физлица, которые купили квартиру в новостройках в качестве инвестиции, смогут говорить о росте цен, только когда выйдут из этой инвестиции, продав квартиру по более высокой цене. Если физлица-инвесторы

решат продать квартиру сейчас, то ипотека в таких объектах будет на 3–3,5% дороже и переплата за весь период кредитования будет примерно 500 тыс. Мы для примера считали кредит на 18 лет, 2,5 млн руб. То есть сейчас выгоднее покупать в ипотеку у застройщика. Поэтому по году нельзя так определенно сказать, что рынок прирос. По итогам завершения строительства цена может скорректироваться. Так уже было в 2017 году, когда люди не могли продать даже по той цене, по которой покупали в 2015 году», — напоминает Алексей Ананьев.

По словам Артема Савельева, с падением ипотечных ставок доля сделок с ипотекой выросла: «За последнее время у нас не было месяца, чтобы доля продаж с участием ипотеки была меньше 50%. Ипотечных продаж стало больше, в том числе и в проектах бизнес-класса. Но, в отличие от класса стандарт, у покупателей жилья категории бизнес, как правило, есть большой первоначальный взнос — 50% и более. Иногда, например, клиенты вообще покупают квартиру за 9 млн руб., а в ипотеку берут всего 2 млн руб.».

Повышенным спросом, как поясняет Артем Савельев, пользуются квартиры небольшого метража, особенно однокомнатные. При этом на пермском рынке новых проектов не так уж много, особенно в ликвидных локациях, отмечает он.

Михаил Бесфамильный также полагает, что новые проекты в Перми появляются примерно на том же уровне, что и раньше, но по сравнению с другими регионами их выходит мало. «Пока объем предложения на первичном рынке не восстановился, но все зависит от района. Мы видим, что выбытие ликвидных объектов происходит быстрее, чем прибытие новых на рынок. Думаю, постепенно спрос сравняется с предложением и ситуация войдет в умеренное русло», — говорит господин Бесфамильный. ■

**ПРОШЛОГОДНИЙ РОСТ  
ЦЕН НА ПЕРВИЧНУЮ  
НЕДВИЖИМОСТЬ СОПОСТАВИМ  
С СИТУАЦИЕЙ 2008 ГОДА**

