

«КОГДА СНИЖАЮТСЯ ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ — У НАС НИЩАЕТ КАЖДЫЙ ЖИТЕЛЬ СТРАНЫ»

2021 ГОД ДЛЯ

СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА ЕКАТЕРИНБУРГА СТАЛ ГОДОМ ИЗМЕНЕНИЙ. УРАЛЬСКИЕ ЗАСТРОЙЩИКИ СТОЛКНУЛИСЬ С ДЕФИЦИТОМ РАБОЧЕЙ СИЛЫ, РОСТОМ ЦЕН НА СТРОЙМАТЕРИАЛЫ. В ТО ЖЕ ВРЕМЯ СПРОС НА НОВОСТРОЙКИ В РЕГИОНЕ НАЧАЛ УГАСАТЬ, СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА ВЫРОСЛА В ЦЕНЕ, А НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЗНАЧИТЕЛЬНО СОКРАТИЛОСЬ ПРЕДЛОЖЕНИЕ. МАРИЯ ИГНАТОВА

НОВОСТРОЙКИ ПЕРЕЖИЛИ ВЗЛЕТЫ И ПАДЕНИЯ

За 10 месяцев в Свердловской области введено 2,1 млн кв.м многоквартирного и индивидуального жилья. Как рассказали в Министерстве строительства и развития инфраструктуры Свердловской области, этот показатель на 38% превышает показатели за аналогичный период прошлого года. Согласно данным Свердловскстата, в регионе построено 943 тыс. кв.м многоквартирного жилья. В Екатеринбурге введено 115,4 тыс. кв.м многоэтажных домов, это семь домов на 2211 квартир.

«Набранный нашими компаниями темп жилищного строительства позволит достичь цели, поставленной национальным проектом “Жилье и городская среда”, и ввести в 2021 году свыше 2,6 млн кв.м жилья. Сегодня в регионе на стадии строительства находится почти 3,4 млн кв.м. Только в этом году у нас стартовало строительство 168 домов», — прокомментировал министр строительства и развития инфраструктуры Свердловской области Михаил Волков.

Спрос на новостройки в Екатеринбурге колебался на протяжении всего уходящего года. В 2021 году пик спроса на ипотеку с господдержкой в Свердловской области пришелся на июнь, так как ожидалось, что программа должна закончиться в июле этого года, и люди торопились успеть оформить ипотечный кредит по ставке до 6,5%. Как отмечали в пресс-службе Сбербанка, в июне по льготным программам в регионе было выдано более 1,3 тыс. кредитов общим объемом свыше 4 млрд руб. «В остальные периоды спрос был достаточно равномерным. В январе–апреле средние объемы кредитования за месяц составляли около 2,3 млрд руб. В июле и августе — порядка 1,9 млрд руб. в месяц, однако эти месяцы всегда являются самыми “спокойными” в жилищном кредитовании», — прокомментировали в пресс-службе банка.

В конце осени аналитики заявили, что спрос на покупку нового жилья начал снижаться. По данным сервиса «Авито Недвижимость», интерес к покупке новых квартир в октябре снизился на 29% к уровню сентября и на 25% по отношению к октябрю 2020 года. Подобная тенденция в Екатеринбурге наблюдалась и в ноябре. «Период гиперактивного спроса на рынке новостроек завершился, и сегодня в большинстве российских регионов мы наблюдаем процесс стабилизации и постепенного ослабления интереса покупателей», — рассказал руководитель направлений первичной и загородной недвижимости сервиса «Авито Недвижимость» Дмитрий Алексеев.

По данным аналитиков, за год цены на рынке новостроек выросли более чем на 20%, а с марта 2020 года — более чем на 30%. По словам руководителя аналитического отдела АН «Новосел» Сергея Меньшешина, в марте 2020 года, когда только начали вводить ограничения из-за пандемии, средняя цена за один кв.м составляла 78 тыс. руб., в сентябре 2021 года она поднялась до 101,7 тыс. руб.

По данным сервиса «Авито Недвижимость», средняя стоимость однокомнатной квартиры за год выросла на 29%, составив 103,6 тыс. руб. за кв.м. В октябре 41% спроса на рынке новостроек пришелся именно на этот сегмент жилья. Цена на двухкомнатные квартиры в среднем выросла на 20% за год. Так, средняя стоимость кв.м в двухкомнатных квартирах в октябре составила 95,6 тыс. руб.



Рост цен на первичном рынке связывают с возросшей стоимостью строительных материалов, нехваткой кадров на стройплощадках и льготной ипотекой. По мнению вице-президента Российской Гильдии управляющих и девелоперов Андрея Бриля, ключевыми факторами, повлиявшими на рост цен, стали несколько факторов: девальвация рубля, введение эскроу-счетов, снижение депозитных ставок в банках и ипотечные программы, в том числе льготная ипотека. При этом, по мнению господина Бриля, рост цен на недвижимость не является негативным фактором. «Почему-то все очень горюют по поводу роста цен на жилье, вроде бы плохо, но это странное заявление. Жилье это ведь не колбаса — это актив, причем единственный 100%-ный актив жителей нашей страны. Это их собственность, которая передается по наследству, их залоговый актив, который позволяет мобилизовать их кредитные средства. Если вы купили на фондовом рынке акцию «Роснефти», а она завтра начинает дешеветь, причем дешеветь каждый день — вы что себя хорошо чувствуете? Нет, вы в панике, вы нищаете каждый день. Поэтому когда снижаются цены на жилье — у нас нищает каждый житель страны», — прокомментировал он.

СПРОС НА «ВТОРИЧКУ» ОПЕРЕДИЛ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Из-за возросших цен на новостройки покупатели стали присматриваться к жилью на вторичном рынке. Как отмечают участники рынка, из-за увеличившегося спроса в 2021 году, объем предложения значительно сократился. По данным руководителя аналитического отдела Уральской палаты недвижимости (УПН) Михаила Хорькова, потенциал спроса покупателей, который возник на рынке, не всегда удается реализовать, и часть покупателей так и не может найти подходящую квартиру. «Меньше квартир

на рынке было только в 2006 году, их сейчас очень мало. Если бы не рекордно высокий объем предложения на первичном рынке, то цены на “вторичку” сейчас росли бы гораздо быстрее. Пока богатое предложение первичного рынка позволяет сбалансировать ситуацию», — рассказал господин Хорьков.

«Весь покупательский спрос выстрелит в декабре, но ажиотажа от декабря я уже не ожидаю, просто потому что последние месяцы были слишком активные. Редкий год, когда все лето на вторичном рынке спрос был как декабре», — рассказал руководитель проектов развития направления вторичной недвижимости и долгосрочной аренды «Авито Недвижимость» Сергей Хахулин

По данным сервиса ЦИАН, средняя стоимость кв.м жилья на вторичном рынке в ноябре составила 93,9 тыс. руб., увеличившись за год на 18,6%. Похожие данные и у сервиса «Авито Недвижимость» — средняя цена кв.м в однокомнатной квартире на конец октября составляла 94,7 тыс. руб., в двухкомнатных квартирах — 85,7 тыс. руб. Больше всего подорожали студии — за год они поднялись в цене на 24%, составив 103,1 тыс. руб. за кв.м. По мнению участников рынка, в конце этого — начале следующего года цены на вторичное жилье в Екатеринбурге, как и в большинстве крупных городов страны, стабилизируются «при условии отсутствия крупных экономических потрясений».

ГОД ПЕРЕЕЗДОВ ЗА ГОРОД

Спрос на загородную жизнь у жителей Екатеринбурга начал расти еще весной прошлого года. По мнению участников рынка, причиной этому стала пандемия. Аналитики отмечают, что за год спрос на загородное жилье вырос более чем на 20%. Интерес к этому сегменту выше, чем два года назад, подтверждает господин Хорьков. По его словам,

В ЭТОМ ГОДУ ВЫРОС СПРОС НА ЗАГОРОДНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

запросов от покупателей действительно стало больше, но рынок ограничен в количестве предложений.

По данным Свердловскстата, за десять месяцев в Свердловской области построено 1,1 млн кв.м индивидуальных застройщиками. Но из-за повышенного интереса крупные уральские застройщики занялись строительством коттеджей. В начале года «Группа ЛСР» вышла на рынок ИЖС и занялась строительством коттеджей. Компания стала возводить дома из материалов, которые производит на своем заводе ЖБИ в Екатеринбурге. Летом компания Prizip представила первую очередь нового жилого микрорайона из быстровозводимых коттеджей на юго-востоке Екатеринбурга. По планам, общая площадь застройки микрорайона займет 4 тыс. га. В этом году компания построила больше 30 домов в разных архитектурных стилях. «Уральскую деревню» застраивали десять застройщиков из разных городов. Стоимость готового дома с участком земли (9–16 соток) начинается от 5 млн руб. и доходит до 11 млн руб., в зависимости от площади и конфигурации. В 2022 году девелопер планирует построить еще порядка 60 домов. Всего на территории нового микрорайона предполагается строительство 242 быстровозводимых домов от 50 до 191 кв. м.

Причиной того, что екатеринбургские застройщики не выходят массово на рынок ИЖС являются высокие риски, считает Михаил Хорьков. «На этом рынке отсутствуют отлаженные схемы и алгоритмы работы. Нет такого же конвейера по выдаче ипотек для приобретения такого жилья, как и на рынке новостроек. Финансовая инфраструктура также остается неразвита по сравнению с рынком городского жилья», — прокомментировал господин Хорьков. ■