

ЦЕНЫ ОСТАНАВЛИВАЮТ РАЗГОН

ПРОШЛЫЙ ГОД СТАЛ РЕКОРДНЫМ ПО РОСТУ ЦЕН НА СТРОЯЩУЮСЯ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ. В ЭТОМ ГОДУ ТАКОГО РОСТА ДЕВЕЛОПЕРЫ И АНАЛИТИКИ УЖЕ НЕ ОЖИДАЮТ: СКОРЕЕ ВСЕГО, ЦЕНЫ БУДУТ УВЕЛИЧИВАТЬСЯ В ПРЕДЕЛАХ ИНФЛЯЦИИ, ПОЛАГАЮТ ОНИ, В ОТДЕЛЬНЫХ ПРОЕКТАХ РОСТ МОЖЕТ ДОСТИГАТЬ 20%. ИРИНА КУТОВАЯ

Снижение доступности ипотеки наравне с рекордным ростом цен привело к некоторому охлаждению спроса и изменению конъюнктуры рынка. В 2022 году девелоперы продолжат поддерживать уровень спроса собственными субсидированными ипотечными ставками, рассрочками и различными акциями, считает Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости и девелопмента земли Colliers. «Стоит отметить, что во время действия льготной ипотечной программы компании успели создать значительный запас прочности, который позволит безболезненно пережить период охлаждения спроса, который продолжится на фоне роста ставок для ипотечных кредитов, последующих за увеличением ключевой ставки ЦБ: за 2021 год ставка выросла с 4,25 до 8,5% годовых, а в 2022 году продолжает расти», — считает она.

При этом госпожа Конвей полагает, что в 2022 году цены продолжают свою положительную динамику, но с более плавным темпом роста. «На рынке остаются фундаментальные причины, не позволяющие квадратному метру в новостройках дешеветь: беспрецедентный рост цен и дефицит стройматериалов, рабочей силы и площадок для девелопмента, а также удорожание проектного финансирования,

что, в свою очередь, приводит к значительному росту себестоимости строительства», — перечисляет эксперт.

Она также обращает внимание, что с 2019 года идет переход на проектное финансирование строительства и отказ от финансирования за счет денежных средств дольщиков. На данный момент доля проектов, в которых предусмотрено использование эскроу-счетов, составляет больше 67%, тогда как еще год назад показатель был на уровне 39%. «Это означает, что у застройщиков присутствует запас прочности и отсутствует критическая необходимость стимулировать продажи за счет демпинга цены. В отличие от предыдущих лет, отсутствие продаж в периоде не приведет к остановке финансирования строительства и, соответственно, к остановке стройки на объекте, ведь банки не закрывают финансирование в случае невыполнения бизнес-плана по продажам», — рассуждает госпожа Конвей.

При этом она отмечает, что в городе наблюдаются единичные проекты, показывающие корректировку цен на понижение в размере 1–2%, однако, по словам госпожи Конвей, это снижение носит исключительно локальный характер и чаще всего напрямую связано с изменением конъюнк-

туры рынка (выходом пула квартир низкой ценовой категории или завершением реализации проекта высокой ценовой категории), и данный факт нельзя отнести к тенденции. «Корректировка стоимости с помощью скидок или акций также возможна в точечных проектах, где стоимость уже перегрета», — полагает госпожа Конвей.

В «БФА Девелопменте» указывают, что за прошлый год средняя стоимость жилья в новостройках выросла на 30%. В текущем году темпы роста цен замедлятся, годовой прирост составит 12–20%, считают в компании.

Аналитики «Фридом Финанс» с таким прогнозом согласны: «В 2022 году мы ожидаем, что все силы ЦБ будут брошены на борьбу с инфляцией. Если рассмотреть вариант базового сценария Банка России, то к концу года инфляция может составить 6–7%. Это позволит ЦБ снизить процентную ставку ниже текущих 8,5%, что подстегнет потребителя вновь увеличить спрос на ипотечное кредитование. Мы также считаем, что большая часть девелоперов пойдет на снижение объемов строительства и стабилизацию уровня цен на текущих уровнях для того, чтобы поднять спрос на недвижимость. По нашим оценкам, при положительном сценарии разви-

тия ситуации можно будет рассчитывать на увеличение спроса в среднем на 20% по окончании года».

«Ждать снижения цен не стоит. Цены на землю и стройматериалы растут, и не похоже, что они остановятся. По моим оценкам, в этом году можно ждать роста на 10–12%», — полагает Виталий Коробов, генеральный директор Element Development.

«В начале года можно ожидать снижение спроса, затем часть покупателей адаптируется к новым реалиям, смирится с новыми ценами и снова начнет приобретать недвижимость. Нестабильная политическая ситуация, в том числе у наших границ, влияет на позиции рубля, держать сбережения под подушкой становится опасно. Проверенным поколениями способом сохранения капитала остается покупка недвижимости», — уверен Андрей Вересов, исполнительный директор группы «Аквилон».

Михаил Ривлин, совладелец компании «Мегалит — Охта Групп», говорит: «На сегодняшний день мы не фиксируем снижение спроса на качественные объекты, даже несмотря на ошутимое подорожание ипотеки. Среднерыночная цена обещает расти как минимум на уровне инфляции. Наиболее ликвидные проекты, особенно расположенные в локациях с низким уровнем конкуренции, подорожают еще более высокими темпами и будут вымываться из предложения».

Роман Мирошников, исполнительный директор ГК «Ойкумена», полагает, что сокращение объемов ипотечного кредитования на спросе тоже не должно сказаться: «В этом году нас ждет не только повышение ставок по основным ипотечным продуктам, но и отмена господдержки с 1 июля. При сохранении таких вводных стоит ждать сокращения объемов выдачи на 15–20%. Сразу оговорюсь, что критичным оно не станет, так как речь идет скорее о возвращении к тем показателям, что существовали на рынке до установления всевозможных рекордов, которыми нам запомнится 2021 год».

Владимир Шабанов, вице-президент сегмента «Жилищное строительство, Россия» компании ЮИТ в Санкт-Петербурге, также сохраняет оптимизм: «Текущий процент ипотеки у нас около 78% и меньше вряд ли будет в этом году. Средний процент ипотечных сделок за прошлый год был 74% от общего количества сделок».

Для поддержания спроса на ипотеку девелоперы начинают субсидировать ставки. «Например, по ряду наших ЖК, где наполнение счетов эскроу в данный момент превышает потребность в финансировании, мы с банками-партнерами можем предложить покупателям существенный дисконт по ипотечной ставке, в некоторых случаях уменьшив ее почти в два раза», — говорит Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС. ■



В ГОРОДЕ ПОЯВИЛИСЬ ПРОЕКТЫ, ПОКАЗЫВАЮЩИЕ КОРРЕКТИРОВКУ ЦЕН НА ПОНИЖЕНИЕ В РАЗМЕРЕ 1–2%, ОДНАКО, ПО МНЕНИЮ АНАЛИТИКОВ, ЭТО СНИЖЕНИЕ НОСИТ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО ЛОКАЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР

ПРОГНОЗЫ