

грамме-2020 на приобретение жилья в новостройке по ставке от 5,85% и госпрограмме для семей с детьми — от 4,7%. Если клиент не подпадает под категорию граждан по госпрограмме, процентная ставка будет от 19,3%. При этом те заявки, которые были одобрены до повышения ставок, сохранились.

По мнению директора ООО «АЦ „КД-консалтинг“» к. э. н. Алексея Скоробогача, при текущих новых условиях по процентам объемы выдачи ипотечных кредитов определенно снизятся. Часть населения будет стараться улучшать жилищные условия, но останутся и те, кому без ипотеки не обойтись. «При этом важно, чтобы льготные программы были сохранены. Правительством уже готовит мероприятия по господдержке ипотеки на первичном рынке. Возможно, она (программа) видоизменится. Условия проектного финансирования для застройщиков многоквартирного жилья также нуждаются в льготах и преференциях, прежде всего в отношении процентной ставки»,— комментирует ситуацию эксперт.

ЗАМЕРЕТЬ И ЖДАТЬ Несмотря на ряд ограничений, с которыми столкнулся строительный бизнес, компании-застройщики продолжают работу над текущими проектами и не дают окончательных прогнозов. Стоимость жилья на рынке остается нестабильной, частично это связано с ростом себестоимости материалов, уточнение которой все еще происходит, а информация меняется ежедневно. В связи с этим специалисты предполагают снижение спроса на недвижимость и говорят о необходимости поддержки строительного сектора государством.

Для отдельных категорий граждан льготная ипотека все еще сохранена, а поднятие ипотечных ставок скажется на спросе, считает гендиректор ООО «Орсо-групп» Михаил Бесфамильный. Текущие сделки проходят в основном по ранее одобренным кредитам. «Если реальные доходы населения существенно упадут, то льготная ипотека действительно не поможет при покупке квартиры. Тем не менее это инструмент, который показал свою эффективность за последние два года»,— уточняет эксперт.

По мнению Михаила Бесфамильного, дальнейшее развитие ситуации на рынке во многом будет зависеть от поддержки строительной отрасли, которая, как и другие сферы, сегодня испытывает трудности. Ранее федеральные власти утвердили ряд антикризисных мер для застройщиков. В частности, теперь процесс оформления разрешительной документации на строительство ускорится не менее чем на полгода за счет предоставления возможности рассматривать одновременно изменения в генплан, правила землепользования и застройки и проекты планировок территорий. При этом публичные слушания станут едиными. Значительно сократится и срок предоставления участков под строительство, а после получения разрешения на ввод объекта в эксплу-



НЕДВИЖИМОСТЬ — ЧАСТЬ ЭКОНОМИКИ, И СИТУАЦИЯ В ЭТОЙ СФЕРЕ БУДЕТ РАЗВИВАТЬСЯ ТАК ЖЕ, КАК И В ДРУГИХ ЕЕ СЕКТОРАХ

атацию не будет проводиться повторная проверка госрегистратором прав на землю и соблюдения требований к ограничению использования земли. Помимо этого, по данным «Ведомостей», сейчас обсуждается субсидирование ставок по проектному финансированию для застройщиков и сохранение низких ставок льготной ипотеки для покупателей.

«Если их ставки удержатся в районе 10%, это позволит сохранить и объемы строительства жилья, и какие-то объемы его реализации. Думаю, спрос на недвижимость так или иначе упадет, но за счет поддержки не сойдет к нулю, а затем начнет постепенно отрастать. Правда, спрогнозировать, когда это будет, сейчас трудно»,— считает глава «Орсо групп».

Генеральный директор ООО «Респект» Алексей Ананьев поясняет, что рынок недвижимости

сейчас в целом встал на паузу, так как ни продавцы, ни покупатели не знают, как правильно себя вести, чтобы не допустить ошибок. «Кроме того, возникла большая неопределенность с ипотечными сделками. Они все приостановились, за исключением тех, что были с господдержкой, а их всего 5–6% от всех ипотечных сделок. Дело в том, что банки подняли ставки, но даже по новым, повышенным ставкам часто не одобряют ипотеку. Также мы столкнулись с ситуацией, когда на момент одобрения ставка одна, а когда человек приходит подписывать документы — уже другая. То есть банк не может на момент одобрения ипотеки гарантировать такую ставку, какой она будет на выдаче»,— объясняет господин Ананьев. Он добавляет, что сейчас обсуждается еще большее повышение ключевой ставки Центробанка, который в конце февраля

поднял ее до 20% годовых. «Она может подняться до 30%, такая цифра уже звучит. При таких условиях ипотеки не будет в принципе»,— полагает гендиректор «Респекта».

Эксперт считает, что начала оживления рынка недвижимости стоит ожидать не ранее чем через два-три месяца. «Недвижимость — часть экономики, и ситуация в этой сфере будет развиваться так же, как и в других ее секторах. Пока мы все находимся в ситуации, в которой до этого никогда не были, и нужно подождать, пока наступит какая-то более или менее стабильная реальность. Возможно, она нам не понравится, потому что цены на все, в том числе на жилье, вырастут. Но она хотя бы наступит, мы через какое-то время к ней привыкнем, и с этого момента начнут формироваться новые условия рынка»,— резюмировал Алексей Ананьев. ■

СОБАКИ ЛАЮТ, КАРАВАН ИДЕТ

Подводя итоги прошедшего года на рынке коммерческой недвижимости, можно сделать смелый вывод о нашей непотопляемости. Что мы наблюдаем последние два года? Локдауны, ограничения, всяческие проверки, штрафы и прочие неприятности, свалившиеся в первую очередь на представителей малого бизнеса, который, собственно, размещается на коммерческих и офисных площадях.

Анализируя средние показатели по классам торгово-офисной недвижимости за год, можно сказать, что рынок практически не изменился в своей ценовой конъюнктуре. Изменения по всем сегментам зафиксированы в пределах 1-2% как в ту, так и в другую сторону.

Исключение продемонстрировали высококлассные объекты, по которым есть прирост 15% в цене продажи, однако ставка аренды осталась на том же уровне. По остальным сегментам ситуация аналогична как на рынке купли-продажи, так и аренды. Это говорит о

том, что, даже несмотря на экономические сложности, массовые ограничения, локдауны, активный рост федеральных сетей, малый и микробизнес изо всех сил пытается выжить. Ведь основные игроки — именно они. Примечательно, что объемы предложения на рынке аренды сократились. То есть ставки и цены поддерживает именно сохраняющийся спрос на «коммерцию».

Если провести параллель с рынком многоквартирного жилья, то здесь ситуация прямо противоположная. Если для бизнеса методично и регулярно «перекрывается кислород», то рынок жилья государство

всячески поддерживает: производится кредитование как под покупку городского жилья под низкие проценты, так и под постройку загородного жилья у официальных застройщиков. Выжимаются последние резервы рынка и спрос, что, разумеется, привело к бешеным темпам роста. За 2021 год вторичный рынок вырос на 26%, а первичный — на 19%. «Легкие» кредитные деньги, наряду с неопределенной экономической ситуацией, спровоцировали повышенный спрос на покупку жилья. Я бы сказала — скупку. Поскольку с рынка моментально вымываются маленькие объекты, квартиры-студии,

то можно сделать вывод, что большая часть объектов приобретается в инвестиционных целях. На текущий момент, например, квартира-студия в м/р Крохалева стоит 100 тыс. руб. за 1 кв. м. Учитывая, что на конец года аналитики вывели среднюю цену первичного жилья по городу — 86 тыс. за 1 кв. м, а вторичного — 77 тыс. руб., то можно представить, что тенденция роста с начала года продолжается.

Как видим, несмотря на все предпосылки к падению, «коммерция» до сих пор держится на плаву. Малый бизнес хочет жить. Собаки лают, караван идет.



Ольга Симонян, руководитель Группы компаний INEX