

Наибольшее количество времени объявления находятся на рынке Владивостока (168 дней), Томска и Махачкалы (141 день), Хабаровска (134 дня).

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПОШЛО НА УБЫЛЬ

Объем предложения в анализируемых локациях за месяц сократился на 25%, за год — на 47% (до 183 тыс. лотов). Речь идет о предложениях в многоквартирных домах без учета премиальных сегментов, размещенных на сайте [cian.ru](#). Для сравнения, в феврале выбор на рынке увеличился, после продолжительного сокращения конца 2021 года.

Многие из тех, кто планировал продавать квартиру, временно отказались от сделки (кто-то из-за непонимания того, какая цена сейчас является рыночной, кто-то из-за того, что не получилось купить новостройку по старым ипотечным условиям) и сняли объявление. Некоторые продавцы в условиях неопределенности переводили квартиры из категории продажи в категорию аренды. Частично на сокращение объ-

ема предложения повлияла активность покупателей с «живыми» деньгами, которые решили вложить средства в недвижимость. В начале месяца спрос шел и со стороны тех, кто получил одобрение по ипотеке в конце февраля (еще по старым ставкам) и старался быстрее совершить сделку.

За месяц объем предложения сократился во всех локациях, кроме Тюмени, но и здесь рост минимален (всего +3%), за год положительная динамика только в Краснодаре и Сочи, где, вероятно, на рынок выходили инвестиционные лоты, приобретенные в период ажиотажного спроса 2020–2021 годов. Для сравнения, месяц назад локаций с увеличением числа лотов за год было восемь.

В марте на рынок вышло меньше «новинок» (уникальных объявлений, впервые опубликованных за последний месяц), чем в феврале: 76 тыс. лотов против 104 тыс. Многие собственники отложили продажу квартиры. Лидеры по числу новых лотов не меняются: Московская область (9,8 тыс.), Москва (9,5 тыс.), Новосибирск (6,3 тыс.),

ДИНАМИКА ЦЕН НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ В ГОРОДАХ РФ С НАСЕЛЕНИЕМ ОТ 500 ТЫС. ЧЕЛОВЕК, В МОСКОВСКОЙ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТЯХ

	МАРТ 2021	ФЕВРАЛЬ 2022	МАРТ 2022	ДИНАМИКА ЗА МЕСЯЦ	ДИНАМИКА ЗА ГОД
СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА КВ. М, ТЫС. РУБЛЕЙ	82,4	102,1	104,8	2,60%	27,10%
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАРТИРЫ В ПРОДАЖЕ, МЛН РУБЛЕЙ	4,68	5,71	5,95	4,30%	27,20%
ИСТОЧНИК: «ЦИАН.АНАЛИТИКА»					

Санкт-Петербург (6,1 тыс.), Краснодар (4,7 тыс.), Тюмень (4,6 тыс.).

«В отличие от первичного рынка, массового изменения цен на вторичке на фоне внешней повестки не произошло. Ежедневно средняя стоимость квадратного метра изменялась в узком диапазоне $\pm 0,2\%$ (на первичке в отдельные дни суточный рост цен в столичных регионах достигал 2%, в городах с населением от 500 тыс. человек — 0,7%). Многие продавцы вместо того, чтобы менять цены в условиях неопределенности, переводили квартиры из категории продажи в кате-

горию аренды. Это послужило одной из причин существенного сокращения объема предложения на вторичном рынке. Рост цен поддерживался за счет вывода на рынок дорогих «новинок», — комментирует Алексей Попов, руководитель «Циан.Аналитики». — Делать любые однозначные прогнозы сейчас не представляется возможным. Пока очевидно лишь то, что после завершения волны повышенного интереса (сделок марта 2022 года в попытке переложить свои накопления из финансовых инструментов в квадратные метры) рынок ожидает сжатие спроса». ■

Льготная ипотека дает новый шанс

Обновленная льготная ипотека со ставкой 12% позволяет приобрести

78% строящегося жилья, предлагаемого по всей стране.

В Москве под новые условия жилищного кредитования

на льготных условиях подпадает лишь 54%, в Петербурге — 77%. ДЕНИС КОЖИН

Эксперты «Циан.Аналитики» рассчитали, какой объем первичного рынка и квартиры с какими характеристиками попадают под новые условия льготного ипотечного кредитования. Специалисты «Циана» проанализировали, какая доля от объема предложения новостроек в городах с численностью населения от 500 тыс. человек соответствует условиям льготной ипотеки. Для этого были посчитаны квартиры в строящихся (не сданных) корпусах, продажи которых идут по ДДУ. Учитывались города, объем предложения на первичном рынке которых превысил 500 квартир (26 городов, Московская и Ленинградская области).

При минимальном первом взносе 20% и с новым кредитом в 6 или 12 млн рублей (12 млн рублей — лимит по льготной ипотеке для Москвы и Петербурга, 6 млн — для всех остальных регионов страны) купить в новостройке можно будет 8 из 10 квартир (78%). С прежним трехмиллионным лимитом с первым взносом 20% можно было приобрести только 8% квартир.

Минимальная доля подходящих квартир от общего объема — в Сочи (6%). Чуть больше трети квартир подходит под обновленный лимит в Казани (36%), примерно половину новостроек можно рассматривать в Нижнем Новгороде (47%), Владивостоке (53%) и Москве (54%). По остальным регионам доля подходящих квартир — от 62% и выше.

Свыше 95% квартир можно купить по новой ипотеке в Кирове, Ижевске, Московской области, Махачкале, Ленинградской области. В Санкт-Петербурге тоже есть из чего выбрать: 77% квартир реализуется в подходящем для льготной ипотеки бюджете.

НЕРАБОТАЮЩАЯ СУБСИДИЯ Трехмиллионный лимит, очевидно, был недостаточным для большинства крупных городов, и по отдельным локациям сокращение лимита до 3 млн фактически означало отмену программы. По подсчетам «Циана», в 11 из 28 объектов доля квартир, попадающих под льготную ипотеку, составляла не более 10%, а в пяти (Сочи, Казань, Нижний Новгород, Владивосток, Москва и Барнаул) была на уровне 0–1%. То есть субсидия не работала и была доступна при высоком первом взносе.

С увеличенным лимитом до 6/12 млн рублей только в Сочи доля подходящих квартир для льготной ипотеки ниже 10%. По всем остальным локациям выбор покупателя — ипотечного заемщика стал существенно шире. Наибольший прирост в процентном выражении по доле доступных квартир отмечен для Московской (с 2 до 98%) и Ленинградской областей (с 10 до 99%), что связано с повышенным до 12 млн лимитом. Фактически снова появилась льготная ипотека в Барнауле (1% квартир против 81% с новым лимитом), Краснодаре (с 4 до 80%) и Санкт-Петербурге (с 3 до 77%).

В Москве динамика не столь выражена из-за высоких средних цен: если с трехмиллионным лимитом на выбор квартир не было, то сейчас удастся приобрести 54% лотов.

Помимо льготной ипотеки, на рынке действует также семейная ипотека с лимитом в 12 млн рублей, который не был сокращен. Ограничение по кредиту в 3 млн рублей фактически не позволяло клиентам без детей, рожденных после 2018 года, претендовать на покупку по субсидии просторной квартиры. С обновленным

лимитом ситуация кардинально меняется: по большинству городов средняя площадь жилья, подходящего под субсидию с первым взносом 20%, соответствует средним по городу показателям площади.

С трехмиллионным лимитом средняя площадь, на которую могли рассчитывать, — 34 кв. м. С обновленным лимитом — уже 48,3 кв. м при средней площади в целом в 55 кв. м на первичном рынке перечисленных городов.

Только в Сочи можно выбрать в среднем только студию даже с новым шести-миллионным лимитом (24,6 кв. м средняя площадь подходящих под льготную ипотеку квартир). Самое просторное жилье (60–66 кв. м) можно выбрать в Махачкале и Барнауле. В столичных регионах средняя площадь подходящих квартир варьируется в диапазоне 41–47 кв. м.

ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА

По подсчетам аналитиков «Циана», в среднем по городам, попавшим в выборку (более 500 строящихся квартир, население от 500 тыс. человек), бюджет предложения составил 6,7 млн рублей. Средняя цена квартиры, которая попадает в программу льготного ипотечного кредитования по обновленному лимиту, — 5,37 млн рублей. А при прежнем трехмиллионном лимите — всего 3,1 млн рублей. Таким образом, реальная стоимость квартиры в новостройке на четверть выше, чем стоимость жилья, подходящего под программу льготного ипотечного кредитования.

Наименьшая разница между реальной стоимостью и стоимостью жилья по льготной ипотеке зафиксирована (в пределах 3%) — в Ижевске, Махачкале, а также в Московской и Ленинградской областях.

Самый большой дисбаланс — в Москве (в два раза, на 102%), а без учета объектов элитного и премиального класса — на 66%, а также в Сочи (на 92%).

Впрочем, разница в четверть с реальной стоимостью квартиры по цене — не большая в сравнении с той, что была с трехмиллионным лимитом (в 2,2 раза относительно реальной стоимости).

Только по пяти городам первого взноса в 20% не хватит для того, чтобы приобрести «среднюю» квартиру по льготной ипотеке. Это Сочи (первый взнос должен быть примерно 54%), Казань (34%), Москва (30%), Нижний Новгород и Владивосток (по 24%). По всем остальным локациям максимальный обновленный лимит позволяет купить недвижимость со взносом менее 20%.

«Ипотека под 12% выглядит выгодной на фоне текущих условий стандартной ипотеки под 20% и выше, — отмечает Алексей Попов, руководитель «Циан.Аналитики». — Прежние условия ипотечного льготного кредитования охватывали лишь десятую часть рынка новостроек крупных городов. Возврат прежних лимитов кредитования поддержат отрасль, но очень многое будет зависеть от динамики доходов населения, ситуации на рынке труда и общей «уверенности в завтрашнем дне», то есть тех факторов, которые для оформления ипотеки не менее важны, чем число процентных пунктов в кредитном договоре. Дополнительно нужно учесть, что с июня 2021 года — когда действовал аналогичный лимит — средняя стоимость квадратного метра по крупным городам увеличилась почти на четверть, а текущая ставка по кредиту при этом — выше в два раза». ■