



ФОТО: АЛЕКСАНДР ЗИТОВ

ЖИЛЬЕ В НОВОРОССИЙСКЕ ПОКУПАЮТ НЕ ТОЛЬКО ДЛЯ КОМФОРТНОГО ПРОЖИВАНИЯ, НО И ДЛЯ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

Гендиректор агентства недвижимости «Капитал Гарант» Татьяна Морозова говорит, что в марте проводились сделки с клиентами, которым банки одобрили кредиты ранее. «Тогда ипотечников у нас было 70–80%. Этот объем мы дорабатывали в авральном режиме, так как банки начали поднимать ставки по кредитам и покупатели спешили приобрести недвижимость на прежних условиях», — рассказывает руководитель. Однако с апреля, по словам госпожи Морозовой, рынок замер. «Процентные ставки по кредитам подняли максимально высоко, и люди просто не брали ипотеку, а стали делать вклады в банках, проценты по которым в то время тоже сильно выросли», — поясняет гендиректор компании. По ее мнению, стагнация рынка продолжалась до середины июля.

«УЖЕ ВО ВТОРОМ КВАРТАЛЕ ТЕКУЩЕГО ГОДА СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА СНИЗИЛАСЬ, ЧТО В ДАЛЬНЕЙШЕМ БУДЕТ СПОСОБСТВОВАТЬ РОСТУ ОБЪЕМОВ ПРОДАЖ»

По наблюдениям Надежды Барачиной, спрос на недвижимость Новороссийска начал восстанавливаться в июне. Прежде всего этому способствовало снижение ключевой ставки ЦБ РФ, а соответственно, и процентных ставок по ипотечному кредитованию. Текущую ситуацию руководитель компании оценивает как стабильную.

«В настоящее время ставка по программе "Льготная ипотека" снизилась, что способствует восстановлению спроса на рынке недвижимости. Кроме того, разработан ряд адресных государственных программ, предлагаемых отдельным категориям покупателей. Среди них — семейная и дальнево-

сточная ипотека, а также специальные условия для ИТ-специалистов. Подобные меры поддержат спрос на жилье и, как следствие, строительную отрасль в целом», — поясняет госпожа Барачина.

По мнению Татьяны Морозовой, восстановлению спроса способствовало и то, что подошли к концу сроки вкладов под большие проценты. «Люди забирают деньги и вкладывают их в недвижимость, потому что сейчас это один из самых надежных способов сохранения денежных средств. Если в прошлом году более 80% наших клиентов приобретали недвижимость с помощью ипотеки, то этим летом процентов 70 сделок проходят через наличный расчет», — говорит эксперт.

Госпожа Морозова отмечает, что, несмотря на то что в августе в сравнении с июнем спрос вырос в полтора-два раза, по отношению к августу прошлого года покупателей меньше почти в два раза. Немаловажную роль в этом сыграло приостановление работы аэропортов на юге России. На протяжении последних нескольких лет 70–75% клиентов компании «Капитал Гарант» были иногородние, прежде всего из Сибири и с Дальнего Востока. «Сейчас они приехать не могут. Дистанционно покупать недвижимость готов далеко не каждый. Есть также мнение, что мы находимся недалеко от военных действий и у нас здесь опасно», — говорит госпожа Морозова. Она добавляет, что покупатель сегодня чувствует себя на рынке хозяином, и собственники, которым необходимо продать недвижимость срочно, готовы серьезно уступить в цене.

ЦЕНЫ НА ГРАНИ СНИЖЕНИЯ

Гендиректор «Неометрии» позитивно оценивает перспективы рынка недвижимости Новороссийска. По мнению Надежды Барачиной, важную роль играет увеличение популярности внутреннего туризма в связи с ограничениями поездок на зарубежные курорты, а также сложности с покупкой недвижимости за границей.

«В ближайшее время стабильный уровень продаж будет поддерживаться программами рассрочки от застройщиков и субсидированной ипотекой. Коллаборация строительных компаний и банков по субсидированию ипотечных ставок в настоящий момент усиливается, разрабатываются новые условия. Положительное влияние на спрос окажет и "гибрид" ипотеки — сочетание рыночных и льготных ставок», — поясняет госпожа Барачина. Она считает, что размер ежемесячного платежа сейчас является ключевым фактором, так как большинство заемщиков берут на себя только те обязательства, которые они смогут выполнить в условиях быстроменяющейся ситуации в стране.

Татьяна Морозова говорит, что некоторые клиенты агентства недвижимости получают от банка одобрение по ипотеке, но на сделку не выходят,

так как сомневаются, что в новых экономических условиях смогут выплачивать кредит. «Сейчас прогнозируются сокращения на предприятиях, многие боятся, что могут потерять работу», — комментирует госпожа Морозова. В связи с низким спросом часть собственников продажу недвижимости отложила. Гендиректор компании считает, что до конца года спрос будет сохраняться на низком уровне, а цены на недвижимость будут падать.

С мнением руководителя агентства недвижимости соглашается и аналитик ФГ «Финам» Наталья Пырьева. Она считает, что рынок недвижимости в Новороссийске обладает большим потенциалом развития, но в среднесрочной перспективе будет наблюдаться затишье.

«На данный момент основополагающими факторами, которые влияют на рынок недвижимости курорта, являются общие экономические условия: инфляция, геополитическая напряженность, снижение доходов населения. Сейчас мы наблюдаем, что спрос преобладает над предложением, и с высокой вероятностью в среднесрочной перспективе такое положение дел сохранится. По мере прояснения ситуации вокруг Украины будет возвращаться инвестиционный спрос. По мере улучшения экономических условий будет возвращаться спрос и со стороны местных жителей. Мы полагаем, что по итогам года цены на новостройки в Новороссийске снизятся год к году за счет сокращения спроса», — говорит госпожа Пырьева.

Между тем аналитик Freedom Finance Global Владимир Чернов придерживается иной позиции. Он говорит, что уже во втором квартале текущего года стоимость квадратного метра снизилась, что в дальнейшем будет способствовать росту объемов продаж. «По данным Управления экономического развития администрации города, еще в апреле стоимость квадратного метра в новостройке составляла 110,5 тыс. руб., а в июне уже 106 тыс. (минус 4%). А 11 мая администрация Новороссийска установила среднюю рыночную цену квадратного метра на второй квартал в 79 290 руб. На вторичном рынке ситуация аналогична: минус 4,45% за два месяца», — сообщает эксперт. Он предполагает, что спрос на жилую недвижимость в Новороссийске будет расти благодаря продуктам ипотечного кредитования. «Так как спрос рождает предложение, его динамика тоже будет соответствовать темпам роста», — утверждает господин Чернов.

Эксперт также считает, что на фоне увеличения спроса стоимость жилья вернется к росту уже в третьем и четвертом кварталах 2022 года. «Если сравнивать динамику роста спроса после продления программы ипотечного кредитования с государственной поддержкой с другими регионами, то рост объемов продаж может достичь 20–30%. На этом фоне стоимость может увеличиться на 5–10%», — резюмирует господин Чернов. ■



ФОТО: МАКСИМ БЕСАРЛАЙ