**ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,**
РЕДАКТОР GUIDE «НЕДВИЖИМОСТЬ»

## ПЕРЕЖИТЬ ЗИМУ

Предварительные итоги трех кварталов на рынке строящейся жилой, да и коммерческой недвижимости до третьей декады сентября давали участникам рынка слабые надежды на оптимизм. После шока первых двух месяцев весны потенциальные покупатели жилья справились со стрессом, свыклись с новыми экономическими условиями и понемногу стали возвращаться к идее отложенных покупок. Новая льготная ипотека вновь не подвела и дала новый толчок для сделок. Все стали говорить о явном оживлении рынка.

Однако после объявления частичной мобилизации картина изменилась. Сегодня даже отчаянные оптимисты в лучшем случае говорят о том, что рынок ждет стагнация. В данной ситуации палочка-выручалочка российских властей — льготная ипотека, много лет позволявшая в течение кратчайшего срока восстановить спрос на строящееся жилье, уже может и не сработать. Ведь горизонт планирования россиян сократился даже не до месяца, как было в начале специальной военной операции, а до недели. Даже если оставить за скобками возможность оказаться на фронте для значительной части трудоспособного населения, уверенности в том, что прежние доходы сохранятся, нет сегодня практически ни у кого. В таких условиях связываться с жилищными кредитами многим будет страшновато.

Да и банки пока не знают, как себя вести с мужчинами-заемщиками младше 50 лет, и на всякий случай стали ужесточать условия кредитования. Поэтому прогнозы до конца нынешнего года остаются неопределенными.

Сегодня для многих очевидно, что ситуация вошла в критическую фазу и, вероятно, слишком долго длиться не будет, уже к весне следующего года должна появиться какая-то определенность. То есть строительному рынку — как локомотиву экономики — осталось пережить лишь эту зиму. А там жизнь заиграет новыми красками.



# СТАГНАЦИЯ ПОСЛЕ СТАБИЛИЗАЦИИ

**ПО ИТОГАМ ТРЕХ КВАРТАЛОВ НА РЫНКЕ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ КЛАССОВ КОМФОРТ И БИЗНЕС ДЕВЕЛОПЕРЫ КОНСТАТИРУЮТ СТАБИЛИЗАЦИЮ. ОБЪЯВЛЕННАЯ В КОНЦЕ СЕНТЯБРЯ МОБИЛИЗАЦИЯ ВНЕСЕТ НЕРВОЗНОСТЬ НА РЫНОК, ОДНАКО ПОКА ДЕВЕЛОПЕРЫ НЕ МОГУТ ОДНОЗНАЧНО ДАТЬ ПРОГНОЗ, КАК ЭТО ПОВЛИЯЕТ НА СПРОС, СКОРЕЕ ВСЕГО, ПОЛАГАЮТ ОНИ, РЫНОК ЖДЕТ СТАГНАЦИЯ.** ВИКТОРИЯ КРАСИКОВА

На объемах ввода нового жилья СВО пока никак не сказалась: в Петербурге было введено 2,54 млн кв. м жилья, столько же, сколько за аналогичный период прошлого года. На фоне высокой турбулентности и снижения спроса во втором квартале 2022 года многие девелоперы приостановили запуск проектов. Однако по мере стабилизации ситуации и снижения ставки ЦБ в третьем квартале 2022 года девелоперская активность начала восстанавливаться: компании стали возвращаться к приобретению земельных участков и запуску новых проектов. По данным Nikoliers, всего за июль и август 2022 года рынок пополнило около 11,2 тыс. квартир (415 тыс. кв. м). При этом более 38% от объема нового предложения, или 4,3 тыс. квартир пришлось на Ленинградскую область.

Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК», говорит: «Мы видели всплеск спроса на новостройки в марте, а затем снижение весной. В течение трех месяцев лета, напротив, наблюдался постепенный рост. В июне, например, можно было говорить об увеличении спроса на 20–25% относительно мая. Однако показатели трех кварталов этого года так и не достигли тех, какие были за аналогичный период в прошлом году».

Владислав Преображенский, исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы, подсчитал, что в 2022 году в стройке в Санкт-Петербурге находится около 8,8 млн кв. м. «Это значение немного понижалось в течение 2022 года, но практически восстановилось в сентябре 2022 года. При этом в 2021 году в стройке находилось от 9,5 до 10,2 млн кв. м. Это говорит о том, что новый баланс спроса и предложения, а следовательно, и последующие действия девелоперов направлены на сокращение предложения, так как для большего объема будет недостаточно платежеспособного спроса. Разумеется, в ходе масштабных экономических, политических и социальных процессов, которые идут в течение 2021–2022 годов как в нашей стране, так и во всем мире, не приходится говорить про устоявшиеся долгосрочные тенденции на каком-либо рынке. Можно лишь констатировать, что существуют локальные вспышки спроса и затухающие процессы, связанные с недостатком платежеспособного спроса, а также снижения уверенности в том, что рынок недвижимости будет и дальше расти. Положительные тенденции, по нашему мнению, можно укреплять немонетарными мерами поддержки, такими, например, как создание механизма рефинансирования для застройщиков, работающих по 214-ФЗ, а также сокращением инвестиционно-строительного срока, при котором проекты станут дешевле для застройщика, а значит, и для покупателя»,— говорит господин Преображенский.

АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

**СПРОС В ТЕЧЕНИЕ АВГУСТА — СЕНТЯБРЯ ПОКАЗЫВАЛ ПОЛОЖИТЕЛЬНУЮ ДИНАМИКУ (ОТНОСИТЕЛЬНО ПЕРИОДОВ ЗАТИШЬЯ В АПРЕЛЕ И МАЕ), В ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ — ЗА СЧЕТ ИПОТЕКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ СУБСИДИРУЕМОЙ ЗАСТРОЙЩИКАМИ. ТЕПЕРЬ, С УЧЕТОМ ПОСЛЕДНИХ СОБЫТИЙ И ВЫРОСШЕЙ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ, МОЖНО ОЖИДАТЬ СТАГНАЦИИ**