

Сейчас, по мнению господина Буравцова, пользование российским софтом — это уже необходимость, так как, например, компании, находящиеся под санкциями, попросту не могут воспользоваться зарубежными решениями. С февраля 2022 года, по различным оценкам, спрос на отечественное ПО вырос до 10 раз. И если ранее он наблюдался преимущественно со стороны госсектора и госкомпаний, то сегодня увеличился в сегменте b2b.

«Вектор перехода на отечественное ПО явно наметился, и даже коммерческие компании серьезно озабочены данной проблемой. Однако надо понимать, что данный процесс требует последовательного подхода. Во-первых, не всегда можно перейти на отечественный софт, потому что российских аналогов попросту пока нет. Во-вторых, реализация проекта по миграции — это сложная задача, требующая не только замены технических решений, но и перестроения внутренних уже сформированных процессов. По этой причине процесс перехода будет длиться еще не один год. Как мне видится, этот год будет посвящен осознанию, планированию и замене наиболее критичных решений, а основная деятельность по переходу будет осуществляться в 2023–2024 годах», — рассуждает господин Черкас.

При этом по словам господина Москвина, пока переход на отечественный софт происходит с намного большим успехом, чем на отечественный хард (аппаратное обеспечение), для которого практически нет производственных возможностей. «Основные проблемы при этом — низкая эргономика и плохая протестированность приложений. Связано это с „молодостью“ большинства российского софта и крайне низкой емкостью российского рынка, маленьким количеством пользователей по мировым масштабам. Тот же Windows или MS Office разрабатывают и тестируют тысячи специалистов, а также миллионы „бета-тестеров“ по всему миру», — поясняет он.

ПЕРСПЕКТИВЫ КИБЕРЗАЩИТЫ Сейчас многие вендоры продуктов по защите информации, как ПО (программного обеспечения), так и ПАК (программно-аппаратных комплексов), покидают российский рынок. Это, по словам экспертов, подталкивает российские компании и научные центры к более активным действиям по разработке и развитию аналогов таких продуктов и новых, уникальных средств защиты информации. «Для полноценного внедрения отечественного ПО нам как минимум необходимо „догнать“ зарубежные аналоги по удобству и функционалу. С узкоспециализированным софтом по защите информации дела обстоят лучше: многие отечественные решения уже сейчас соответствуют международному уровню. С ПАК немного сложнее, так как большой объем „железа“ изготавливается за рубежом, поэтому критически важно повысить эффективность производства на территории РФ», — отмечает господин Попов.

Если в России осуществится полный переход на российское ПО, то риски кибератак значительно уменьшатся, считают эксперты. «Вполне очевидно, что на объектах критической инфраструктуры должны применяться только российское ПО. Если говорить о системах кибербезопасности, то в них нужно использовать исключительно отечественные разработки, независимо от масштаба. Сейчас у РФ появилась возможность создавать свой собственный рынок информационных технологий, однако ввиду нашей ограниченности мы не можем не взаимодействовать с существующими производителями компьютерного оборудования и программного обеспечения. Наиболее очевидным партнером в данный момент представляется КНР. Взаимодействие с Китаем может помочь в перспективе выстроить модель работы и обеспечить наш рынок необходимыми комплектующими и софтом на ближайшее время. Это будет необходимо до тех пор, пока мы не достигнем достаточного уровня оснащенности, чтобы быть конкурентоспособными на рынке информационных технологий», — заключает господин Киселев. ■

НОВОСТРОЙКИ ОБГОНЯЮТ ВТОРИЧКУ

ДЕШЕВАЯ ИПОТЕКА ПРОДОЛЖАЕТ СОЗДАВАТЬ ДИСБАЛАНС НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ. КВАДРАТНЫЙ МЕТР НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПО ИТОГАМ ДЕСЯТИ МЕСЯЦЕВ 2022 ГОДА В БОЛЬШИНСТВЕ ГОРОДОВ ДОРОЖЕ, ЧЕМ В ГОТОВОМ ЖИЛЬЕ. ПЕТР МОТОРИН

Такие данные приводят в «Циане». Только в пяти из 39 анализируемых локаций в ноябре 2022 года «квадрат» на вторичном рынке дороже, чем на первичном. Это Владивосток, Севастополь, Оренбург, Саратов и Махачкала. В остальных 34 локациях дороже новостройки, то есть почти в 90% городов выгоднее (по цене за квадратный метр) покупать готовое жилье.

Наибольший разрыв в цене между первичкой и вторичкой в Астрахани («квадрат» в новостройках на 58% дороже, чем в готовом жилье) и Сочи (35%). Также значительно выше по цене первичка в Казани (28%), Перми (26%), Томске (25%), Набережных Челнах (24%). По абсолютным значениям (в рублях) новостройки сильнее всего опережают готовое жилье в Сочи (на 86 тыс. рублей за квадратный метр — за счет дефицита нового жилья), Астрахани и Казани (на 41 и 40 тыс. рублей соответственно).

В тех городах, где вторичка остается дороже, разрыв между ценой квадратного метра в новостройках и готовом жилье небольшой (3–9 тыс. рублей). Исключением является только Махачкала, где «квадрат» на вторичке

в два раза дороже, чем на первичке (82,8 тыс. против 39,2 тыс. рублей).

Нет ни одного города-миллионника, где «квадрат» на вторичном рынке был бы дороже, чем на первичном. В начале года в эту категорию входили Самара, Воронеж и Санкт-Петербург (сейчас новостройки на 4; 11 и 17% дороже вторички соответственно).

НОВОСТРОЙКИ СРЕМИТЕЛЬНО ДОРОЖАЮТ В ноябре 2022 года только в пяти городах вторичка дороже первички, в начале года таких локаций было больше — 12. Сокращение количества связано с тем, что в большинстве городов с начала года новостройки подорожали сильнее, чем вторичное жилье. В целом по анализируемым локациям «квадрат» на первичке с начала года вырос в цене на 13%, на вторичке — на 7%. Первичный рынок продолжает опережать вторичный по темпам роста цен.

Речь идет о ценах предложения — тех, которые указаны в объявлениях на сайте ciq.ru. Реальные цены сделок могут отличаться от указанных: на первичке —

за счет «ценового меню» для покупателей с разными условиями оплаты (100%, льготная ипотека или ипотека от застройщика), на вторичке — за счет предоставления скидок на этапе заключения сделки.

Произошедший рост цен с начала года объясняется динамикой первых месяцев 2022 года: с января по апрель квадратный метр на первичке подорожал на 11%, на вторичке — на 8%. С мая стоимость «квадрата» фактически стагнировала и в новостройках, и в готовом жилье, но на первичке динамика была все же немного более выраженной. Первичный рынок, в отличие от вторичного, поддерживается льготной ипотекой и специальными программами по субсидированию ставки от застройщиков, что позволило ценам еще немного увеличиться относительно апрельских (в итоге +13% с начала года). В сегменте готового жилья эти программы не работают, собственники ограничены в принятии решений о повышении цен, в результате чего «квадрат» на вторичке не только не увеличился в цене после апреля, но даже немного подешевел (в итоге +7% с начала года).

ПЕРВИЧКА ОКАЗАЛАСЬ ВЫГОДНЕЕ Если покупатель располагает суммой, достаточной для приобретения жилья без привлечения заемных средств и ориентируется при выборе квартиры на ее стоимость, то в большинстве городов выгоднее (по цене за квадратный метр) покупать готовое жилье. Если же для покупки квартиры планируется брать ипотеку, то стоит помнить, что на вторичном рынке нет льготной ипотеки и программ дополнительного субсидирования ставки от застройщиков, а значит, ставки по кредитам выше.

Так, в начале октября 2022 года средняя ставка по ипотеке на первичном рынке в России составила 3,49%, на вторичном — 8,97%. Средняя цена квадратного метра на первичном рынке в октябре 2022 года составила 123,4 тыс. рублей, на вторичном — 110,8 тыс. рублей, стоимость «средней» квартиры (площадью 50 кв. м.) в России — 6,2 млн рублей на первичке и 5,5 млн рублей на вторичке. При первоначальном взносе 25% и сроке в 23 года (именно на таких условиях сейчас в среднем берут ипотечные кредиты) ежемесячный платеж за новостройку составит 24,4 тыс. рублей, за готовое жилье — 35,6 тыс. рублей, а итоговая сумма — 6,7 и 9,8 млн рублей соответственно. То есть в случае покупки жилья с оформлением ипотеки разница в цене между вторичкой и первичкой компенсируется выплаченными процентами, а итоговая стоимость готового жилья оказывается выше стоимости новостройки.

БЕЗ ВЛИЯНИЯ МОБИЛИЗАЦИИ Объявление мобилизации практически не сказалось на динамике цен в целом по анализируемым локациям: в октябре и начале ноября на рынках сохраняются те же тренды, которые сложились к сентябрю (стагнация с чуть более выраженным ростом в новостройках). В некоторых городах в октябре относительно сентября цены заметно снизились (или, наоборот, увеличились), отреагировав на динамику спроса на фоне мобилизации, но в ноябре вместе с относительной стабилизацией внешней повестки вернулись к предыдущему уровню. Есть, однако, и исключения, например, в Москве в ноябре цены на первичном рынке снизились на 1,7% относительно октября — в столице этот показатель так значимо не снижался в месячном выражении на протяжении четырех последних лет (похожая ситуация в Московской области, Нижнем Новгороде, Новосибирске). ➔ 22

ГОРОДА, ГДЕ «КВАДРАТ» НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ В НОЯБРЕ 2022 ГОДА ДОРОЖЕ, ЧЕМ НА ПЕРВИЧНОМ						
ГОРОД	ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК		ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК		ПРЕВЫШЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛЬЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НАД СРЕДНЕЙ СТОИМОСТЬЮ НА ВТОРИЧНОМ	
	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВ. М В НОЯБРЕ 2022 Г.	ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ С НАЧАЛА ГОДА, %	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВ. М В НОЯБРЕ 2022 Г.	ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ С НАЧАЛА ГОДА, %	ЯНВАРЬ 2022 Г., %	НОЯБРЬ 2022 Г., %
ВЛАДИВОСТОК	165,2	5%	158,3	8%	-8%	-4%
СЕВАСТОПОЛЬ	156,8	2%	147,7	18%	-18%	-6%
МАХАЧКАЛА	82,8	31%	39,2	5%	-43%	-53%
САРАТОВ	75	18%	69,2	32%	-14%	-8%
ОРЕНБУРГ	67,8	11%	64,7	-18%	30%	-5%

ИСТОЧНИК: «ЦИАН.АНАЛИТИКА»

ГОРОДА, ГДЕ В НАЧАЛЕ 2022 ГОДА «КВАДРАТ» НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ УВЕЛИЧИЛСЯ В ЦЕНЕ СИЛЬНЕЕ, ЧЕМ НА ПЕРВИЧНОМ						
ГОРОД	ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК		ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК		ПРЕВЫШЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛЬЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НАД СРЕДНЕЙ СТОИМОСТЬЮ НА ВТОРИЧНОМ	
	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВ. М В НОЯБРЕ 2022 Г.	ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ С НАЧАЛА ГОДА, %	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВ. М В НОЯБРЕ 2022 Г.	ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ С НАЧАЛА ГОДА, %	ЯНВАРЬ 2022 Г., %	НОЯБРЬ 2022 Г., %
КРАСНОДАР	113,9	2%	127,9	1%	11%	12%
ТОМСК	97,9	11%	122,7	9%	32%	25%
ЧЕЛЯБИНСК	67,6	16,40%	78	15,60%	21%	15%
ЯРОСЛАВЛЬ	84,7	11%	102,7	2%	37%	21%
МАХАЧКАЛА	82,8	31%	39,2	5%	-43%	-53%
АСТРАХАНЬ	71,4	16%	112,5	6%	71%	58%
ОМСК	86,4	10%	101,4	-15%	39%	17%
ОРЕНБУРГ	67,8	11%	64,7	-18%	30%	-5%
СОЧИ	247,2	-9%	333,4	-15%	49%	35%

ИСТОЧНИК: «ЦИАН.АНАЛИТИКА»

ГОРОДА, ГДЕ В НАЧАЛЕ 2022 ГОДА «КВАДРАТ» НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ БЫЛ ДОРОЖЕ, ЧЕМ НА ПЕРВИЧНОМ, А В НОЯБРЕ 2022 ГОДА — НАОБОРОТ						
ГОРОД	ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК		ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК		ПРЕВЫШЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛЬЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НАД СРЕДНЕЙ СТОИМОСТЬЮ НА ВТОРИЧНОМ	
	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВ. М В НОЯБРЕ 2022 Г.	ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ С НАЧАЛА ГОДА, %	СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВ. М В НОЯБРЕ 2022 Г.	ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ С НАЧАЛА ГОДА, %	ЯНВАРЬ 2022 Г., %	НОЯБРЬ 2022 Г., %
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	201,2	3%	235,6	14%	-9%	17%
ХАБАРОВСК	119,8	4%	141,3	36%	-8%	18%
ИРКУТСК	111,7	11%	114,7	43%	-21%	3%
САМАРА	100,1	12%	104,3	33%	-12%	4%
БАРНАУЛ	93,3	14%	96,8	29%	-5%	4%
КЕМЕРОВО	88,7	18%	92,6	32%	-5%	4%
СТАВРОПОЛЬ	88,4	14%	90,8	34%	-13%	3%
ВОРОНЕЖ	86,9	8%	96,3	17%	-2%	11%

ИСТОЧНИК: «ЦИАН.АНАЛИТИКА»

ЖИЛЬЕ