

Стройка в надежде на фортуны

Строительный рынок Сибири закончит 2022 год положительной динамикой, прогнозируют аналитики. Показатели ввода жилья превысят прошлогодние цифры минимум на 10%. Такого результата застройщикам удалось достичь за счет реализации проектов, начатых в 2019–2020 годах. В 2023-м рост сменится падением, если не будет принята дополнительная поддержка отрасли, считают участники рынка. Уже сейчас застройщики заявляют о приостановке реализации новых проектов. Одна из причин этого — снижение финансирования банками сделок по ипотеке.

— Конъюнктура —

Геополитическая ситуация в мире оказала существенное влияние на строительный рынок в России. Застройщики отмечают, что 2022 год стал периодом турбулентности вследствие сложной экономической ситуации в стране. В результате этих событий изменилось поведение как застройщиков, так и покупателей.

По последним данным, с января по октябрь 2022-го в сравнении с аналогичным периодом прошлого года регионы демонстрируют рост объемов ввода жилья на 21%, всего построено 7 млн кв. м. Наибольшую динамику показали Новосибирская область и Республика Тыва (+39%), Красноярский край (+29%), Омская область (+27%). Снижение произошло лишь в Томской области (–3%) и Кузбассе (меньше 1%).

По словам главы Республики Тыва Владислава Ховалыга, положительная динамика ввода жилья в регионе во многом связана с запуском в 2021 году масштабных инвестиционных жилищных проектов, по итогам реализации которых планируется строительство порядка 200 многоквартирных домов общей площадью более 400 тыс. кв. м жилья.

Новосибирская область в текущем году планирует ввести более 2,1 млн кв. м общей площади жилых помещений, сообщил министр региона. Это позволит региону превысить показатели прошлого года, когда было построено 2 млн кв. м.

В Томской области в 2022 году согласно региональному проекту «Жилье» должно быть введено 472 тыс. кв. м жилья, из них многоквартирного — 272 тыс. кв. м, по данным на конец октября, введено всего 309 тыс. кв. м, в том числе 61,1 тыс. кв. м — МКД. Как пояснил руководитель регионального департамента архитектуры и строительства Дмитрий Ассонев, значительный объем, необходимый для выполнения установленного норматива, будет введен до конца года — в ноябре-декабре.

Застройщики остановились в нерешительности

Ввод жилья на территории России в этом году проходит успешно, заявил в ноябре министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин. По итогам текущего года в Сибири ожидается рост ввода жилья не менее 10%. По словам координатора Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) по Сибирскому федеральному округу Максима Федорченко, позитивная динамика в 2022 году в большей степени обусловлена завершением проектов, начатых в прошлые годы, а также ростом строительства индивидуальных домов. Реализацию новых проектов большинство застройщиков поставили на паузу до стабилизации ситуации в стране. Он отмечает, что уже в начале 2023 года отрасль, вероятно, продемонстрирует снижение темпов строительства. Это может быть связано и с увеличением сроков строительства из-за изменения логистики и нехватки отделочных материалов, и с нехваткой кадров, и с прекращением действия льготного ипотечного кредитования. 31 декабря 2022 года ипотечная госпрограмма на новостройки в России будет завершена, заявил в ноябре в Госдуме заместитель министра финансов Алексей Моисеев. Однако уже 15 декабря президент России Владимир Путин на заседании Совета по стратегическому развитию и нацпроектам сообщил о продлении льготной ипотеки до 1 июля 2024 года, но по ставке 8% вместо 7% ранее.

«Настроение населения ухудшается, многие не имеют возможности взять ипотеку. Дело в том, что россиянам, решившим приобрести квартиру на первичном рынке в кредит, придется ежемесячно выплачивать за нее около половины семейного дохода. Уже сейчас застройщики говорят, что будут закладывать меньше в строительство нового жилья, и в 2023 году девелоперы сдадут меньше квадратных метров, чем годом ранее. В соответствии с этим ожидается уменьшение финансирования банками сделок по ипотеке», — комментирует директор по продажам Rockwool Rus Group Максим Тарасов.



Если на строительном рынке начнется стагнация, то дисконты со стороны застройщиков станут неизбежны

Согласно исследованию ЦБ, доля льготной ипотеки в общем объеме жилищных займов в России в августе 2022-го достигла 47% против 27% в январе 2022-го.

Застройщики, по мнению директора департамента продаж «Этажей» Сергея Зайцева, придерживаются сдержанной политики по выводу новых объектов на рынок. Согласно подсчетам руководителя первичного направления «Авито Недвижимости» Дмитрия Алексева, объем предложения новостроек в России сейчас на 50% ниже аналогичного показателя прошлого года.

«Основным трендом и девизом уходящего года для строительной отрасли было слово „неопределенность“. Неопределенность год и заканчивается. Объявление сроков окончания государственной поддержки в 2022-м кратковременно спровоцирует рост спроса на квартиры в новостройках в декабре, которым уходящий год закончится, и спровоцирует еще большую неопределенность в будущем», — говорит директор сервиса по продаже недвижимости TrendAgent в Новосибирске Евгений Власов и приводит пример: при росте ввода жилья за 10 месяцев 2022 года в Новосибирской области на 39,1% (до 1,9 млн кв. м) и падении спроса в сравнении с ноябрем 2021-го на 27,1% прирост продаж от октября к ноябрю снизился примерно на 20%. «Год начинался с 986 тыс. кв. м проданного жилья и

1,03 млн кв. м непроданного и заканчивается 942 тыс. кв. м проданного жилья и 1,34 млн кв. м, которые предстоит реализовать в будущем году», — добавляет господин Власов.

Ипотека списала со счетов

Наглядно о ситуации на рынке недвижимости свидетельствуют данные по объему выданной ипотеки на территории Сибири с января по октябрь 2022 года. По информации Сибирского главного управления Центрального банка Российской Федерации, всего в округе в этот период выдано 129,7 тыс. ипотечных кредитов, что на 35% меньше, чем годом ранее. Снижение произошло как на первичном рынке недвижимости (–13% к январю–октябрю 2021-го), так и на вторичном (–40%).

Физический объем выданных ипотечных займов в то же время снизился не так сильно, как количество: сумма уменьшилась всего на 20% (до 390 млрд руб.). На первичном рынке она выросла на 10%, на вторичном — упала на 31%.

Средняя сумма жилищных займов в целом по всем регионам Сибири в октябре 2022-го составила чуть больше 3 млн руб., что на 16% больше, чем годом ранее. На первичном рынке она достигла 4,6 млн руб. (+32% к октябрю 2021-го), на вторичном — 2,7 млн руб. (+11,9%).

Цены сбивают с толку

Снижение спроса на жилье никак не повлияло на его стоимость. В Сибири в третьем квартале 2022 года стоимость 1 кв. м жилья в новостройках выросла

в сравнении с аналогичным периодом прошлого года на 25% (до 94 тыс. руб.), на вторичном жилье цена увеличилась на 21% и составила 80 тыс. руб.

Эксперты считают, что стоимость новостроек в будущем году будет зависеть от покупательской способности и маржинальности строительного бизнеса. Однако значительное влияние на ситуацию могут оказать лишь продление льготной ипотеки или радикальные перемены в геополитике.

Так, по результатам онлайн-опроса IRN.Ru, почти 73% респондентов этой осенью ждут снижения цен на жилье, 34,5% рассчитывают на сокращение в пределах 5%, остальные — на более существенное снижение. «Предполагается для снижения стоимости жилья есть: объем предложения не вырос и находится сегодня на историческом максимуме. Конкуренция среди продавцов растет, и чтобы реализовать весь накопившийся объем, им нужно идти навстречу покупателям и опускать цены», — комментирует руководитель аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» Олег Репченко.

Эксперты полагают, если на рынке начнется стагнация, то дисконты со стороны застройщиков станут неизбежны.

В преддверии года

В 2023 году многое будет зависеть от геополитической ситуации и доступности ипотечных продуктов для населения, делают выводы эксперты. «С уверенностью могу сказать одно: грядущий год простым и ровным не

будет. Думаю, в первые месяцы спрос на недвижимость со стороны потребителей несколько сократится. Застройщикам придется работать в новой реальности, без льготной ипотеки. Еще одним вызовом для них станет дефицит рабочей силы», — говорит основатель и генеральный директор ГК «One Compa» Айрат Ямаев.

Евгений Власов в следующем году прогнозирует смещение акцента покупателей на вторичный рынок при приблизительно равных ставках.

Другие представители строительной отрасли полагают, что в следующем году многоквартирный сектор ожидает стагнация, а вот индивидуальное жилье продолжит тренд на увеличение объемов ввода. Согласно исследованию ДОМ.РФ, около 56% живущих в квартирах граждан России, а это 19,7 млн семей, хотят переехать в индивидуальные дома. «Соответственно, конкуренция ИЖС с многоквартирными домами продолжит ужесточаться. Как продолжит ужесточаться и борьба за клиента. Это означает, что застройщикам необходимо будет проявлять больше гибкости и изобретательности в части совместных программ с банками, продвижения своих проектов, поиска клиентов, организации продаж и оптимизации затрат и процессов», — полагает генеральный директор торговой сети «Технониколь» Анатолий Нестеров.

По данным Росстата, в Сибири за 10 месяцев 2022 года из 7,2 млн кв. м жилья населением введено 4 млн кв. м.

Лолита Белова

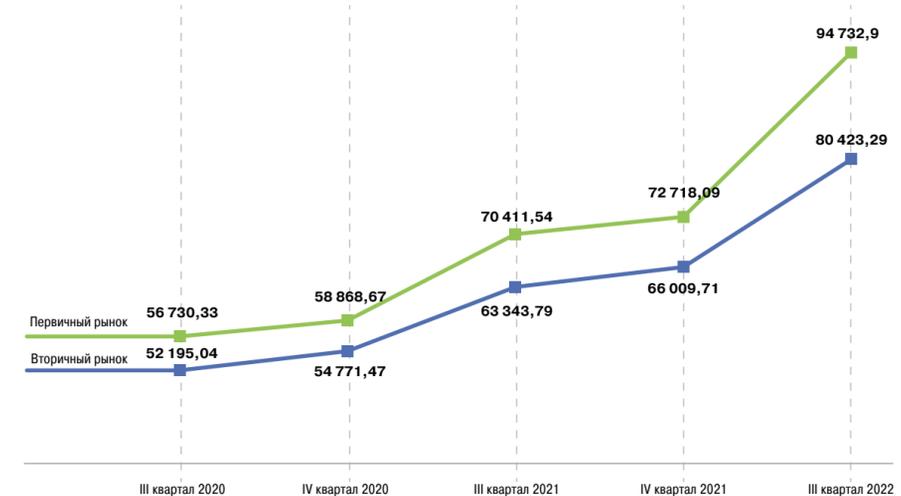
СРЕДНЯЯ СУММА КРЕДИТА В ОКТЯБРЕ 2022 ГОДА, МЛН РУБ.

ИСТОЧНИК: СИБИРСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ

	ИЖК		Первичный рынок		Вторичный рынок	
	Сумма	Δ%	Сумма	Δ%	Сумма	Δ%
СФО	3,072	▲+16,7%	4,606	▲+32,1%	2,728	▲+11,9%
Алтайский край	2,690	▲+24,1%	3,896	▲+48,8%	2,434	▲+18,9%
Красноярский край	3,346	▲+20,8%	4,669	▲+30,7%	2,947	▲+15,8%
Иркутская область	3,106	▲+12,3%	4,675	▲+13,5%	2,851	▲+10,8%
Кемеровская область	2,729	▲+18,1%	5,060	▲+54,9%	2,329	▲+8,2%
Новосибирская область	3,353	▲+15,8%	4,436	▲+27,2%	3,018	▲+13,3%
Омская область	2,950	▲+13,7%	5,078	▲+21,2%	2,672	▲+10,3%
Томская область	3,199	▲+15,7%	4,617	▲+5,0%	2,826	▲+13,3%
Республика Алтай	2,908	▲+20,0%	5,153	▲+53,6%	2,486	▲+5,1%
Республика Тыва	2,888	▼–13,8%	4,998	▲+6,6%	2,617	▼–18,2%
Республика Хакасия	2,878	▲+23,6%	4,696	▲+73,7%	2,420	▲+6,9%

СРЕДНЯЯ ЦЕНА 1 КВ. М ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ КВАРТИР НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ, РУБ.

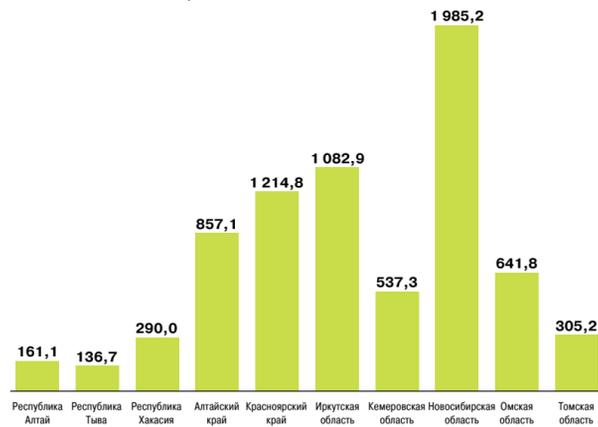
ИСТОЧНИК: СИБИРСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ



ВВЕДено в январь–октябрь 2022 года, тыс. кв. м общей площади жилых помещений

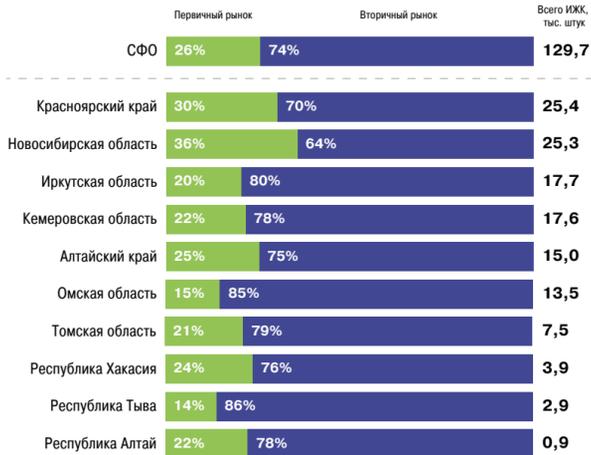
ИСТОЧНИК: РОССТАТ

Всего в СФО — 7 212,2



КОЛИЧЕСТВО ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ, ВЫДАНЫХ в январь–октябрь 2022 года

ИСТОЧНИК: СИБИРСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ



ОБЪЕМ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ, ВЫДАНЫХ в январь–октябрь 2022 года

ИСТОЧНИК: СИБИРСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ

