

ЦЕНЫ ВЫРОСЛИ В КВАДРАТЕ

ЗА ГОД В ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ ЗНАЧИТЕЛЬНО ПОДОРОЖАЛО КАК ПЕРВИЧНОЕ ЖИЛЬЕ, ТАК И ВТОРИЧНОЕ. РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР НА ПРОТЯЖЕНИИ 2023 ГОДА БЫЛ ЛИДЕРОМ ПО РОСТУ ЦЕН НА КВАДРАТНЫЙ МЕТР. ЭКСПЕРТЫ СВЯЗЫВАЮТ ТАКУЮ ДИНАМИКУ С ЭФФЕКТОМ НИЗКОЙ БАЗЫ, ИНФЛЯЦИЕЙ И РОСТОМ ЗАРАБОТНЫХ ПЛАТ. ОНИ ОТМЕЧАЮТ, ЧТО В 2024 ГОДУ РАЗНИЦА В ЦЕНЕ МЕЖДУ ГОТОВЫМ И СТРОЯЩИМСЯ ЖИЛЬЕМ БУДЕТ УМЕНЬШАТЬСЯ.

ОЛЬГА ВОРОВЬБЕВА

По результатам декабрьского исследования «ЦИАН. Аналитики» рост цен на вторичное жилье в Челябинске за 2023 год составил 41%, а стоимость «квадрата» достигла 97 тыс. руб. В большинстве других миллионников также отмечен рост, но не такой существенный — на втором месте Омск с динамикой +21%. В абсолютных значениях готовый квадратный метр в городе один из самых дешевых среди мегаполисов (такая же цена в Воронеже, на 1 тыс. руб. выше в Волгограде).

В исследовании также представлены ценовые изменения в городах с населением свыше 200 тыс. человек. Согласно им, в Магнитогорске «квадрат» во вторичном сегменте подорожал еще заметнее, чем в Челябинске, — на 42%. В декабре его стоимость составила 79 тыс.

Стоимость квадратного метра в новостройках Челябинска в декабре по результатам исследования «ЦИАН. Аналитики» составила 136,4 тыс. руб. За год цены на первичное жилье выросли на 55%. Город занял первое место среди российских миллионников по темпам увеличения цен на «первичку». В начале 2023-го цена квадрата составляла 87,4 тыс. руб. Такой резкий рост цен они связали с мерами Центробанка — повышением требований к первоначальному взносу и ужесточением подходов к оценке потенциальных заемщиков.

Директор компании Yellowstone development Денис Ни связывает существенный рост цен на жилую недвижимость в Челябинске с изначально небольшой стоимостью квадратного метра. «Сначала город был объективно недооценен рынком ввиду отсутствия современных элементов инфраструктуры: аэропорта, набережной, городского транспорта и т.д. Теперь ситуация изменилась, капитализация недвижимости в городе возросла. Если говорить о рынке в целом, то я не наблюдал факторов, которые очевидно могли бы привести к росту стоимости. В целом по стране не произошло заметного снижения объема ввода жилья, а даже проявилось развитие рынка индивидуального жилищного строительства. Но стоимость квадратного метра все же увеличилась. Это говорит о том, что спрос превышает предложение», — заключает Денис Ни.

По мнению эксперта, рост стоимости жилья в крупных городах связан с процессами субурбанизации через бурное развитие рынка ИЖС. «Это происходит ввиду наличия обширных территорий для застройки в пригородной зоне, а также значительно более низкой себестоимости строительства и развитым программам ипотечного кредитования для приобретения жилого дома. Способствует этому и запущенный относительно недавно механизм комплексного развития территорий, который все чаще применяется для участков под застройку индивидуальных домов. Развитие ИЖС в пригородной зоне будет служить противовесом росту стоимости городских многоквартирных объектов и «тормозить» его», — заключает эксперт.

Генеральный директор группы «Голос. Девелопмент» Сергей Пахомов также связывает подорожание квадратного метра в Челябинске с эффектом низкой базы. «В абсолютных цифрах Челябинск до сих пор остается миллионником с одной из самых низких цен квадрата в России. Но она продолжит расти. Во-первых, из-за инфляции. В ближайшее время она вряд ли опустится ниже 4%, как того хочет Центро-



КВАДРАТНЫЙ МЕТР В ЧЕЛЯБИНСКИХ НОВОСТРОЙКАХ ПОДОРОЖАЛ ЗА ГОД В СРЕДНЕМ НА 55%

банк. А значит, издержки в процессе строительства будут становиться больше. Девелоперы в силу того, что дом возводится от года до двух, вынуждены закладывать какой-то запас в цену. Они также учитывают рост себестоимости во время строительства. По-другому денег на завершение работы просто может не хватить», — отмечает эксперт.

Еще одной причиной увеличения цен на жилье в городе Сергей Пахомов называет рост заработных плат. «На рынке сейчас дефицит кадров, особенно рабочих профессий. Высокая конкуренция за персонал, подстегиваемая развитием машиностроения и оборонного комплекса, провоцирует гонку зарплат», — комментирует он.

Эксперт называет 2023 год пиковым в плане спроса на недвижимость в Челябинске. По его словам, увеличение первоначального взноса по льготной ипотеке не помогло «охладить» рынок. «Если говорить о недвижимости в 2024 году, то ключевой вопрос в том, как сложится ситуация с льготной ипотекой: продлят ее или нет. Я верю, что полностью эта мера поддержки не уйдет. Строительная отрасль для экономики в целом важная и системообразующая. В этом смысле государство не должно допустить просадки. Да, возможно, будут ужесточаться условия или часть программ закроят. Но в целом, даже сокращая, государство что-то оставит», — прогнозирует руководитель компании «Голос. Девелопмент».

Сергей Пахомов отмечает, что в следующем году следует ждать снижения активности как на первичном рынке, так и на вторичном. Но спрос будет поддерживаться за счет сохранения части льготных ипотечных программ и желания людей жить в более комфортных условиях. «Также следствием роста зарплат станет появление нового потребительского класса — представителей рабочих профессий, у которых есть финансовая возможность приобрести качественное жилье», — заключает Сергей Пахомов.

На рынке недвижимости Челябинской области в целом снизился ввод жилья. По данным Челябинскстата, в регионе за январь–октябрь 2023-го он снизился на 3,5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. За десять месяцев в эксплуатацию было введено 7363 жилых дома, из которых застройщиками — 369 объектов, населением — 6994. Общая площадь введенной недвижимости составила 1,67 млн кв.м, что на 60 тыс. кв.м меньше, чем в январе–октябре прошлого года.

Директор White Group Сергей Соловьев не считает снижение ввода жилья общей проблемой на рынке недвижимости: «Я думаю, что это трудности отдельных строительных групп. Если не будет резких колебаний на рынке, то следующий год станет опережающим по вводу жилья», — говорит он.

По данным Сбербанка, жители Южного Урала стали в два раза чаще покупать жилье без привлечения ипотечных средств. С января по ноябрь сотрудники банка оформили более 4,5 тыс. сделок по покупке недвижимости за собственные деньги южноуральцев.

Правительство РФ изменило параметры и ужесточило правила выдачи льготной ипотеки. Обновленные условия вступили в силу 23 декабря. В частности, первоначальный взнос по льготной ипотеке увеличен до 30%. Руководитель «ЦИАН. Аналитики» Алексей Попов отмечает, что реальная доступность новостроек из-за роста первого взноса и ужесточения скоринга заемщиков сократится. «Это уберет с рынка 25–30% потенциальных покупателей и вынудит застройщиков перейти от регулярной индексации цен к более широкому применению скидок и акций», — считает эксперт.

В Челябинске доля квартир в новостройках, подходящих под лимиты льготной ипотеки с первоначальным взносом в 20%, составила в ноябре 46% от объема активного предложения. По прогнозам Циан, с начала 2024 года новые лимиты позволят расширить выбор первичного жилья в городе до 64%.

Сергей Соловьев считает увеличение первоначального взноса по льготной ипотеке до 30% излишней мерой. «Это существенная сумма для любой семьи. Такая мера будет замедлять покупку жилья. Людям нужно будет копить, собирать деньги на приобретение недвижимости. Надеюсь, что такой меры не будет. Для застройщиков она замедляющая», — комментирует эксперт.

По мнению Сергея Соловьева нужно разделять тех, кто использует покупку недвижимости как инвестицию, и тех, кто покупает квартиры непосредственно для проживания. Для первых увеличение первоначального взноса не сыграет большой роли. Они лишь начнут покупать на одну квартиру в год меньше, чем раньше. А для остальных принятая мера станет проблемой при покупке жилья.

Директор компании R.i.C.H. Максим Фридман отмечает, что сейчас спрос на первичное и вторичное жилье остается высоким. Его стимулировали низкие ипотечные ставки и программы господдержки. «Многие сделки совершались, когда люди приходили почти без денег и покупали недвижимость. Тогда они брали и вторые, и третьи ипотеки. Сейчас есть большой разрыв в цене между «вторичкой» и квартирами в новостройках, потому что у застройщиков есть очень дешевая ипотека, а на рынке вторичного жилья ипотека совсем плохая, ставка около 16%», — подчеркивает эксперт.

Директор агентства «Самолет плюс форум» Игорь Чернядьев считает, что разрыв в цене между «вторичкой» и новостройками сократится. «Сейчас рынок очень хороший. И первая половина 2024 года тоже будет нормальной. Вторичное жилье по цене начнет подтягиваться. Люди видят, что новостройка дороже на 10–15%, поэтому приобретают «вторичку», но в будущем по цене большой разницы между ними не будет», — прогнозирует эксперт. ■