



**Дом**

Вторник 20 апреля 2021 №69 (7031 с момента возобновления издания)

kommersant.ru

14 Как гедонисты влияют на цены на квартиры

15 Почему в России стало дорого строить жилье

18 Можно ли безболезненно переехать в другой город



# В одних руках

Подорожание квартир в новостройках, происходящее почти по всей стране, заинтересовало Владимира Путина. В апреле он поручил Федеральной антимонопольной службе (ФАС) проверить обоснованность заметной индексации цен на недвижимость, нивелировавшей эффект льготной ипотеки. От итогов мониторинга регулятора во многом зависит судьба этой программы: ее продление стало основной темой в дискуссии строительного блока в правительстве с Центробанком. „Ъ-Дом“ попытается выяснить, в каких регионах, возможно, уже давно возникла монополия и как низкая маржа в таких субъектах страны останавливает системных застройщиков от выхода на новые рынки.

— конъюнктура —

**Недоступное жилье**

От итогов мониторинга ФАС во многом зависит, будет ли продлена программа льготной ипотеки после 1 июля, а если пролонгация и произойдет, то в каком виде. Существующим механизмом субсидирования жилищных кредитов противится ЦБ, считающий, что ожидаемый от господдержки эффект размывается из-за роста цен на жилье в новостройках. Так, в среднем по стране квартиры экономкласса и в бизнес-сегменте подорожали во второй половине 2020 года на 12% и 13% соответственно.



Крупные застройщики не торопятся осваивать новые для себя рынки из-за низкой маржинальности региональных проектов

По данным регулятора, наибольший рост произошел в Северной Осетии (на 31% в четвертом квартале 2020 года), Амурской области и Хабаровском крае (по 26%). А в Тульской области и Бурятии за этот же период квартиры в новостройках подорожали на 25% и 24,7% соответственно. Рост цен на первичном рынке в ряде регионов привел и к индексации цен на вторичке.

Сложившаяся ситуация привела к недоступности жилья для заметной части рос-

сиян на фоне падения доходов. В прошлом году с учетом размера среднедушевого годового дохода россиянин мог позволить себе купить только 5,7 кв. м жилья, в то время как годом ранее — 6,8 кв. м, выяснил ЦБ. Исходя из этих факторов, можно сделать вывод: социальная риторика правительства, сопровождаемая в апреле прошлого года запуском льготной ипотеки, нивелировалась. Зато заработали крупные застройщики. Так, ГК ПИК отчиталась о росте выручки за пер-

вый квартал текущего года на 31% год к году, до 106 млрд руб., ГК ФСК — о росте на 46,5%, до 20,8 млрд руб., у «Самолета» — на 18%, до 60,1 млрд руб.

ПИК также сообщил, что в январе—марте сократил объемы ввода жилья на 24%, до 232 тыс. кв. м. Как раз низкий объем предложения подстегнул рост цен, настаивают в ЦБ. В целом по стране, по данным Росстата, в 2020 году введено 82,2 млн кв. м — это всего на 0,2% больше, чем в 2019 году. На эти

объемы повлиял и локдаун, хотя после его снятия строительство восстановилось, отмечает регулятор.

Отраслевой вице-премьер Марат Хуснуллин видит причины сложившейся ситуации в росте себестоимости строительства из-за подорожания стройматериалов, дефицита трудовых мигрантов из-за пандемии и введенного два года назад проектного финансирования, увеличившего издержки застройщиков. В ЦБ соглашаются, что новые правила привлечения средств дольщиков через эскроу-счета привели к уходу с рынка части небольших застройщиков. Последний фактор мог оказать некоторое влияние на увеличение концентрации в ряде регионов застройщиков. Хотя эта тема пока не стоит в повестке властей, но ситуация с укрупнением рынка так или иначе влияет на ее конъюнктуру.

**Индекс Херфиндаля**

Учитывая, что в открытых источниках нет данных о концентрации локальных рынков жилищного строительства, сложно утверждать, что такой мониторинг в принципе ведется кураторами отрасли и регуляторами. Чтобы выяснить положение вещей, „Ъ-Дом“ использовал индекс Херфиндаля, применяемый в мировой практике для определения уровня монополизации тех или иных отраслей. Индекс высчитывается на основе общего объема продаж и продаж конкретной компании. Если в сегменте высокий уровень монополизации, то значение достигает и даже превышает 1000. Чем ниже этот индекс, тем меньше объем концентрации. Для определения уровня концентрации компаний на локальных рынках жилищного строительства „Ъ-Дом“ использовал данные Росстата.

Самый высокий уровень концентрации (10 000 пунктов) в Мурманской области. Очевидно, что на этом сказываются небольшой объем застройки и нежелание застройщиков реализовывать свои проекты в этом регионе. Такое же значение в Туве. Такой колоссальной концентрации в других субъектах РФ не обнаружено.

с16

**m<sup>2</sup> метр квадратный**

## Отвечаем за каждый квадратный метр

Все сервисы недвижимости на одной платформе

- Поиск недвижимости
- Оформление ипотеки
- Юридическая проверка
- Конструктор договора
- Безопасные расчёты
- Регистрация собственности
- Дизайн и ремонт

**m2.ru**  
+7 495 103-93-09

Сервис «Метр квадратный» предоставляет ООО «Жилищная экосистема ВТБ», 127055, Москва, ул. Лесная, дом 43, под. VI, пом. 4ч, ОГРН 1197746330132. Подробные условия на сайте [m2.ru](https://m2.ru). Сервис не оказывает финансовые и страховые услуги. Реклама ©

