

НЕДВИЖИМОСТЬ УШЛА В ОТРЫВ

РОСТ КУРСА ДОЛЛАРА ПОВЫШАЕТ СПРОС НА МОСКОВСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ, КОТОРАЯ ВЗЛЕТАЕТ В ЦЕНЕ

Каждое существенное падение рубля к доллару запускает один и тот же сценарий на рынке недвижимости: спрос на квартиры в Москве увеличивается, за ним растут цены. Пандемическая весна этого года не стала исключением. Сейчас удачный момент для тех, кто собирался продать квартиру. Цены пока растут, покупатели думают быстрее и готовы к сделкам. Те, кто планировал покупку, тоже торопятся, чтобы успеть взять ипотеку до повышения ставок и закрыть сделку до скачка цен. Угадать момент для покупки труднее всего — цены на фоне грядущего замедления спроса могут упасть. Но в процессе ожидания выгоды угрожает рост ставок по ипотеке.



к началу весны этого года доллар подорожал к рублю на 10 руб. — с 63,7 руб. 11 февраля, курс подскочил до 73,2 руб. к середине марта (данные Центробанка) — из-за мартовского развала сделки ОПЕК+ по объемам нефтедобычи. На этом фоне встряска мировой экономики из-за пандемии коронавируса стала более масштабной. Московский рынок недвижимости на каждое падение рубля к доллару реагирует одинаково. Люди бросаются покупать квартиры в новостройках и на вторичном рынке, чтобы сберечь накопления от обесценивания. По словам управляющего партнера компании «Метриум» Марии Литинецкой, покупатели считают, что хорошо понимают недвижимость как актив. «Недвижимость — это дорогая покупка, что важно для тех, у кого накоплена большая сумма. Это наиболее народный по сравнению с другими инвестиционный инструмент, потому что с жилищным вопросом в разной форме сталкивался каждый. И каждый готов оценить ликвидность объекта недвижимости. В-третьих, есть покупатели, которые опасаются роста ставок по ипотеке, поэтому ускоряют покупку в кредит», — перечисляет она.

Те, у кого есть сбережения в валюте, особенно торопятся. «В конце февраля этого года покупатель, у которого есть €100 тыс., мог купить однокомнатную квартиру в новостройке, а после 9 марта — уже двухкомнатную, в доме выше классом или с лучшими характеристиками», — приводит пример председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой» Ирина Доброхотова. Продавцы на вторичном рынке реагируют на ситуацию, повышая цены. «Но успешно продают жилье только те, чьи объекты оправдывают новую цену по качеству. Переоцененные квартиры остаются невостребованными», — отмечает госпожа Доброхотова, добавляя, что в этом году ситуация повторилась. На первичном рынке цены стали расти, девелоперы отменили акции и скидки. «Дальше застройщики будут подстраиваться под спрос

и корректировать экономику проектов», — подытоживает эксперт.

По данным «Метриума», в отдельных округах новостройки уже обходятся покупателям в 190–200 тыс. руб. за 1 кв. м, но их активность не снижается. Все понимают, что в условиях нарастания экономического кризиса спрос на жилье в столице будет расти: независимо от глубины текущего падения рынка в долгосрочной перспективе он восстановится. «Недвижимость на первичном рынке привлекает тем, что быстро дорожает, — за два года цены в столичных новостройках выросли в среднем на 20%, отдельных проектах на 40–50%, — говорит Мария Литинецкая.

Статистика значительного роста цен не подтверждает. По данным ЦИАН, московские новостройки в марте в среднем подешевели на 2%, индекс стоимости вторичного жилья вырос на 0,5%, подсчитали в «Индикаторах рынка недвижимости». Риэлторы считают, что ощутимый рост цен — это вопрос времени. «Движение цен по инерции за ажиотажным спросом может продолжаться до полугода, даже если за ажиотажем следует спад покупательской активности. Затем цены выравниваются. А когда стабильный спрос возвращается, начинают снова расти», — говорит Мария Литинецкая.

Спрос включился

Пока в Москве не ввели режим самоизоляции, продажи жилья в новостройках росли. Директор департамента аналитики и планирования продаж ГК ФСК Ксения Цапина говорит, что в марте в московских проектах компании продажи выросли на 41% по сравнению с мартом прошлого года, а стоимость квадратного метра выросла на 17%. В одном из проектов Lexion

ТЕКСТ **Екатерина Герасенко**
ФОТО **Александр Казаков**

