



сту цен на вторичном рынке Череповец (33%), Петрозаводск (26,7%), Читу (26,3%). В Курске, Норильске, Благовещенске, Улан-Удэ, Омске, Калининграде — на 20–25%. Для большинства городов из выборки цены за год увеличились на 5–15%.

Риэлторы утверждают, что момент для инвестиций в недвижимость не упущен. «Инвестиционная покупка актуальна, нужно совершать ее с учетом происходящих изменений», — говорит генеральный директор федеральной компании «Этажи» Ильдар Хусаинов. В частности, в этом году выбор покупателей будет ограничен, так как объем предложения падает как на рынке новостроек, так и на вторичном рынке. Среднее снижение объема предложения строящегося жилья в России по итогам 2020 года составило 9% (данные «Авито Недвижимости»). На вторичном рынке снижение во второй половине года достигло 37,3%, и только в январе количество квартир в продаже стало расти — за месяц на 3,2%, подсчитали в «Этажах». «С учетом выросших цен и относительно небольшой доли ликвидных объектов подобрать выгодный вариант для инвестиций стало гораздо сложнее», — предупреждает Ильдар Хусаинов.

Пора брать Казань

Квартиры будут дорожать везде, уверен частный специалист по покупке недвижимости Александр Черников. «На это указывают финансовая

«Инвестиции в недвижимость предполагают гораздо более глубокий анализ рынка, чем может казаться до решения о покупке»

политика властей и прогнозы по росту инфляции. Промышленное производство во всем мире падает, чтобы поддержать экономику, правительства печатают деньги — их становится больше, а реальной продукции меньше. Это означает, что все будет дорожать», — рассуждает он, подчеркивая, что из-за роста цен на строительные материалы себестоимость жилья тоже увеличится. «Но в регионах, в отличие от раскрученных локаций — курортных городов, Москвы, Санкт-Петербурга, — потенциал роста цен выше, так как здесь ниже реальная себестоимость жилья и маржинальность строительства из-за другого уровня доходов. Квадратный метр в три раза дешевле, чем в Москве», — говорит господин Черников. Кроме того, из-за меньших по сравнению с Москвой размеров региональные рынки более стабильны — нет «просора» для проседания цен.

Перспективными для инвестиций, помимо уже популярных среди инвесторов городов, эксперты называют Новосибирск, Уфу, Тюмень, Воронеж,

Калининград. Казань отметил каждый опрошенный. Искусственный интеллект Realiste, используя специальный алгоритм, посчитал изменение стоимости жилья в разных городах России в перспективе десяти лет и составил свою пятерку самых перспективных для инвестиционной покупки городов. В нее вошли только города, которые уже пользуются спросом (ранжированы по мере снижения привлекательности): Сочи, Краснодар, Красноярск, Москва и Санкт-Петербург.

«У Казани высокий потенциал развития арендного бизнеса. Спрос на долгосрочную аренду в Казани по итогам 2020 года вырос на 77% — это самый высокий показатель по стране. С учетом туристической привлекательности региона стабильная выручка возможна и от краткосрочной аренды», — считает Дмитрий Алексеев. По расчетам компании «Этажи», рост спроса пока не привел к заметному повышению стоимости аренды. Так, средняя ставка аренды однокомнатной квартиры в январе 2020 года составляла 18 тыс. руб., а в ян-

варе 2021 года — 17,9 тыс. руб. Если купить такую квартиру в ипотеку — под 6% с первоначальным взносом 15% — то ее стоимость (3,15 млн руб.) вернется за 22,9 года, оценили аналитики компании «Этажи». Из-за смягчения условий ипотечного кредитования — снизилась ставка и размер первоначального взноса — по сравнению с 2020 годом этот срок уменьшился. В прошлом году он составлял 30 лет. В Новосибирске период возврата стоимости квартиры (расчет для тех же условий ипотечного кредитования) на начало этого года составляет 13,7 года против 28,4 года в 2020 году; в Уфе 24,3 года и 30 лет соответственно; в Воронеже 11,3 года и 14,9 года.

Многие российские города исчерпали запас роста цен в прошлом году. «Будет ошибочно ориентироваться только на стремительный взлет цен. Необходимо оценивать комплекс факторов, а скорее всего, даже каждый объект отдельно», — предупреждает генеральный директор РАСК Николай Алексеенко. Перспективы для развития города определяет статус «экономический центр притяжения». «Он гарантирует приток покупателей или арендаторов, в среднесрочной перспективе точно. Для инвестора наилучший вариант, если в центральных районах или районах с хорошей транспортной доступностью идет активное жилищное строительство», — перечисляет господин Алексеенко. По его оценке, если эти условия выполнены, то потенциальный инвестор может купить жилье на стадии строительства и рассчитывать на повышение стоимости объекта на 10–12% к моменту его готовности. «После введения эскроу-счетов эффект экономии при покупке квартиры на ранней стадии строительства дома снизился, ранее разница в стоимости достигала 25–30%», — объясняет эксперт. Доходность арендного бизнеса в новостройках тоже снизилась. «Из-за роста цен на квартиры и снижения стоимости аренды на фоне пандемии показатель упал с 7–8% до 4–5% в среднем», — говорит господин Алексеенко.

По его словам, при выборе объектов новостройки имеет смысл сравнивать не только с остальными новостройками, но и с жильем, сданным в эксплуатацию до пяти лет назад. «Если покупателя интересует новостройка, то альтернативой могут стать только относительно новые объекты», — отмечает Николай Алексеенко.