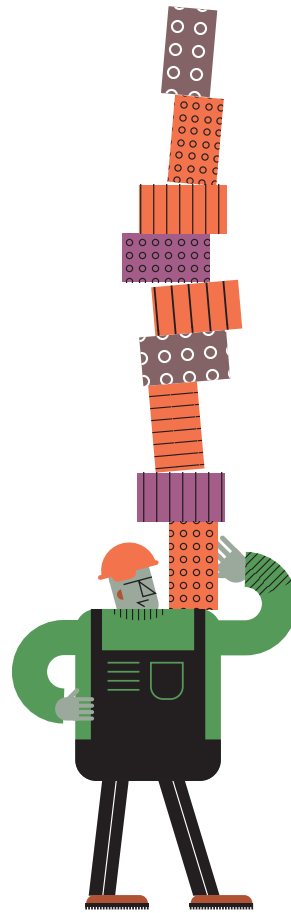


СТРОИТЕЛИ ТОРМОЗЯТ

Росстат и отраслевые эксперты констатируют снижение объемов строительства жилья по всей стране по итогам прошлого года. В отдельных локациях, например, в Москве, прирост пока есть. Количество строящегося жилья — важная составляющая баланса спроса и предложения. Прошлогодний энтузиазм покупателей на фоне дешевой ипотеки и падения ставок по депозитам взвинтил цены на новостройки. Но ипотека дешеветь больше не будет. На фоне падения доходов населения покупательская активность замедлится. Снижение темпов строительства — единственный вариант предотвратить падение цен на жилье.

Рейтинговое агентство строительного комплекса (РАСК) проанализировало динамику строительства жилья в крупных городах России. Сравнение показателей января прошлого и нынешнего годов показало положительную динамику в единичных локациях: Москва, Ижевск, Пермь, Пенза, Ярославль, Нижний Новгород, Владивосток, Воронеж, Казань. Глубина падения девелоперской активности везде разная — от 5% снижения объема строительства в Вологде до 32% в Иркутске. Снижение темпов строительства в прошлом году уже обсуждали на федеральном уровне — назрела необходимость корректировать показатели национального проекта «Жилье и городская среда». Он предполагает, что к 2024 году в стране ежегодно будут строить 120 млн кв. м жилья. По оценке РАСК, чтобы уложиться в плановые показатели,



в 2021–22 годах необходимо сформировать портфель строящегося жилья объемом 160 млн кв. м. По данным Единой информационной системы жилищного строительства «Дом.РФ» на март 2021 года, в стройке находится 92,2 млн кв. м. Это чуть больше, чем в феврале, когда строили 91,7 млн кв. м. Снижением объема ввода девелоперы реагируют на изменения на рынке и в экономике в связи с пандемией и дальнейшей нестабильностью спроса. В прошлом году жилье сметали по льготной ипотеке. Активность покупателей осталась высокой и после того, как программу льготной ипотеки продлили до июня 2021 года. Участники рынка отмечают, что программой пользуются те, у кого есть деньги — через несколько лет процент по взятому сейчас кредиту окажется ниже уровня инфляции.

«Льготная ипотека удобна для того, чтобы заработать на последующей продаже жилья», — считает один из собеседников. Платежеспособный спрос разогнал рост цен — новостройки подорожали в среднем на 19% за 2020 год (данные «Авито Недвижимости»). Для большинства населения на фоне падения доходов это нивелировало эффект снижения ставки по ипотеке. Чтобы не допустить падения цен в условиях растущих рисков снижения покупательской активности, девелоперы будут строить меньше. «Возможности застройщиков ограничивают трудности с привлечением рабочей силы, которые возникли из-за ограничений на передвижение между регионами в связи с пандемией коронавируса», — считает частный специалист по сделкам на рынке жилой недвижимости Александр Черников.

По словам Александра Черникова, арендная схема в перспективе может быть более выгодной, чем получение доходности за счет разницы в цене между строящимся и готовым жильем. «Из-за опережающего роста цен на новостройки цены на строящееся жилье оказались выше, чем на готовое на вторичном рынке. Вторичный рынок недооценен, а первичный переоценен», — объясняет он. В то же время жилье в целом стабильный актив, потому что даже при изменении цены стоимость квартиры равна квартире. «То есть в определенной степени неизменна. А сдавая квартиру в аренду, можно увеличить доход», — считает господин Черников. Он согласен с тем, что доходность сделок по покупке строящегося жилья в регионах с последующей продажей по готовности сократилась по сравнению с прошлым годом в среднем в два-три раза, до 10%.

Выгадать большую доходность в одном городе по сравнению с другим, скорее всего, не получится. Разницу

в большей степени обеспечивает выбор объекта. Руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов считает, что тренд — рост цен, падение, стагнация спроса — един для всех крупных российских городов. «Маловероятно, что инвестиционная идея, согласно которой в этом году нужно покупать квартиры в Перми, а в следующем в Воронеже, сработает», — полагает господин Попов. По его словам, значимые различия могут формировать долгосрочные программы, как, например, льготная дальневосточная ипотека (ставка от 1%).

«В этом году сохранится восходящий тренд на рынке жилья. Падение цен возможно только при кардинальных изменениях внешней конъюнктуры», — считает Алексей Попов. Он уточняет: «Наибольший потенциал роста цен остается в сегменте новостроек, так как продолжают действовать факторы, определившие динамику 2020 года — льготная ипотека, низкая доходность депозитов, переход на эскроу-счета,

строительная инфляция. Жилье на вторичном рынке тоже дорожает, но объективных причин для этого меньше, а ставки аренды растут медленно».

Как выбирать

Самостоятельно выбрать регион для инвестиций непросто. Помимо экономической активности региона, при оценке инвестиционных перспектив необходимо учитывать баланс спроса и предложения, адекватность цены объекта, затем — динамику цен на схожие объекты на коротком и длинном периоде времени в выбранной локации, перспективы развития района, его транспортную доступность и инфраструктуру. Плюс планы по выводу на рынок схожих объектов, объем спроса и предложения на них. «Инвестиции в недвижимость предполагают гораздо более глубокий анализ рынка, чем может казаться до решения о покупке. В любом крупном городе есть объекты с высокой и низкой инвестиционной привлекательностью. Те, что подходят

для краткосрочных или, наоборот, долгосрочных инвестиций, отдельно стоят объекты, которые выгодно сдавать в аренду», — рассказывает Ильдар Хусаинов. По его оценке, доля квартир с высокой инвестиционной привлекательностью в крупных городах составляет 8–10% от общего объема предложения. На фоне возможного замедления темпов роста цен в этом году, по сравнению с выдающимся 2020 годом, выбрать придется еще тщательнее.

При выборе дома для покупки инвестиционной квартиры Александр Черников рекомендует внимательно оценивать перспективы ремонта. «Сейчас более 50% предложения — это монолитные дома. Квартиры сдаются без перегородок, трубы часто проложены по поверхностям, а не спрятаны в стене. Дома, построенные домостроительными комбинатами (панельные), надежнее, так как коммуникации спрятаны, стены готовы к шпаклевке и покраске — расходы на отделку будут ощутимо меньше», — советует он ●

РАСЧЕТ ОКУПАЕМОСТИ АРЕНДЫ КВАРТИР*

ОДНОКОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ	ЦЕНА (РУБ.)			СТАВКА АРЕНДЫ (РУБ./МЕС.)			СРОК ВЫКУПА ПО ЦЕНЕ АРЕНДЫ (ЛЕТ)		
	ЯНВАРЬ 2019	ЯНВАРЬ 2020	ЯНВАРЬ 2021	ЯНВАРЬ 2019	ЯНВАРЬ 2020	ЯНВАРЬ 2021	ЯНВАРЬ 2019	ЯНВАРЬ 2020	ЯНВАРЬ 2021
ВОРОНЕЖ	1670000	1800000	1963500	16300	16196	16937	12,8	14,9	11,3
НОВОСИБИРСК	2300000	2550000	2520000	17700	18725	19161	24,3	28,4	13,7
САМАРА	1850000	1890000	1995000	15400	14908	15097	18,7	21,2	13,8
ОМСК	1400000	1500000	1627500	12800	11397	12229	14,8	24,3	13,9
КРАСНОЯРСК	2000000	2100000	2268000	15700	16007	16462	22,5	24	14,8
ВОЛГОГРАД	1670000	1700000	1743000	15300	12422	12553	14,7	29,2	14,9
ЧЕЛЯБИНСК	1400000	1380000	1438500	11300	10066	10292	20,5	29,5	15,1
ПЕРМЬ	1850000	1980000	2100000	14000	14358	14784	26,2	30	15,5
РОСТОВ-НА-ДОНУ	2100000	2100000	2257500	15800	14627	14790	26,9	30	17,5
ЕКАТЕРИНБУРГ	2550000	2650000	2835000	19200	18274	18190	26,8	30	18,2
НИЖНИЙ НОВГОРОД	2170000	2300000	2467500	15600	14139	15132	30	30	19,8
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	4300000	4499000	4777500	27000	27116	27791	30	30	21,9
КАЗАНЬ	2880000	3050000	3150000	16900	18005	17939	30	30	22,9
УФА	2450000	2500000	2698500	14500	14883	14971	30	30	24,3
МОСКВА	6850000	6900000	7560000	39000	38193	37415	30	30	30

*При покупке в новостройке в кредит с первоначальным взносом 15%, ставки: 2019 год — 9,87%; 2020 год — 9,7%; 2021 год — 6%. Источник: Федеральная компания «Этажи».