

Почему растут цены на новостройки?

Автор: Юрий Лебедев

26.07.2021

Прошлый год, запомнившийся гражданам началом пандемии коронавируса, введением жестких ограничительных мер и ощутимым изменением привычного образа жизни, стал экстраординарным и для отрасли недвижимости. Причем, как ни странно, во многом со знаком «плюс». Начавшийся с угрозы глобального экономического кризиса и остановкистроек, 2020-й смог вырваться к жилищному буму и серьезному росту цен на новостройки. По оценкам специалистов рынка, стоимость квартир в новостройках Москвы и Московской области увеличилась в среднем более чем на 20%. Похожая динамика наблюдалась и в других мегаполисах.

Значительную роль здесь сыграла программа льготной ипотеки, которая была запущена в мае прошлого года с целью поддержки строительной отрасли и вскоре привела к невиданной популярности «первички». Однако сегодня многие эксперты утверждают, что продление программы может опасно перегреть рынок, а значит, ее пора завершать.

- Чего ждать тем, кто только собирается покупать квартиру в новостройке?
- Как в нынешних условиях изменится динамика цен на первичном рынке?
- И что может на нее повлиять?

Льготная ипотека

Специалисты сходятся во мнении, что бума, который пережила отрасль недвижимости в 2020 году, больше ожидать не стоит. Все-таки покупательские способности людей не безграничны, и тот, кто хотел, уже приобрел жилье.

Это наглядно подтверждают цифры: согласно статистике Банка России, в прошлом году общая сумма выданных ипотечных кредитов достигла 4,3 трлн руб., побив рекорд 2018 года, когда этот показатель остановился на отметке 3 трлн руб. Ипотечная ставка, в свою очередь, обновила исторический минимум и опускалась до среднего значения 7,2%. Стоит заметить, что снижение уровня реальных доходов населения вместе с увеличением стоимости жилья

привели к росту как среднего размера ипотечного кредита (2,5 млн руб.), так и среднего срока кредитования (18,8 лет). Поэтому, скорее всего, нынешний год серьезно отстанет от предыдущего: доходы населения продолжают падать, а значительная часть спроса уже реализована.

Говорят, что потенциал для снижения стоимости ипотеки исчерпан, однако столкновение двух лобби – банковского и строительного – продолжается. Банки пугают общественность «ипотечным пузырем» и выступают за повышение ставок, а девелоперы, наоборот, чувствуют себя вполне комфортно и не против, если ставку даже еще понизят. В любом случае, базовых сценариев два: льготная ипотека, но продолжение роста цен, либо более дорогие кредиты, но остановка роста стоимости жилья.

Дефицит предложения

Несмотря на повышенный интерес к покупке квартир в новостройках на фоне программы льготной ипотеки, объем ввода многоквартирного жилья в России снизился в 2020 году почти на 4%. Это произошло как из-за действовавших весной ограничительных мер, так и по причине финансовых сложностей, с которыми столкнулись многие некрупные игроки рынка.

Впрочем, уменьшение объемов предложения на столичной «первичке» закончилось еще в прошлом году – в январе 2021-го некоторые застройщики даже отмечали рост вышедших в продажу площадей. Хотя о значительном повышении девелоперской активности говорить пока рано: скорее, речь можно вести о дефиците предложения, на восполнение которого может уйти не один год.

Дорогие стройматериалы

Еще одной, довольно банальной причиной роста цен на новостройки является увеличение себестоимости строительных материалов и техники из-за ослабления курса рубля. Так, участники рынка приводят в качестве примера арматуру, подорожавшую за год почти на 40%. Помимо этого, из-за затрудненного пересечения границ многие застройщики столкнулись с нехваткой иностранных рабочих, что, в свою очередь, привело к росту себестоимости наемного труда. В Москве важную роль сыграл и новый механизм платы за изменение вида разрешенного использования участка земли – он тоже добавил девелоперам дополнительные строки расходов.

Квартира как инвестиция

На фоне кризисных явлений 2020 года, падения курса рубля и нефтяных котировок в сфере недвижимости наблюдался высокий инвестиционный спрос на жилье как средство сохранения сбережений. И это тоже подогревало цены на новостройки. По данным Росстата, средняя стоимость «квадрата» жилья на «первичке» в четвертом квартале 2020 года выросла на 23% по сравнению с показателями аналогичного отрезка 2019-го. Для сравнения: на «вторичке» 1 кв. м подорожал на 14%. В результате подобного скачка цен разница в стоимости между готовым жильем и новостройками увеличилась более чем в два раза.

Что скажет покупатель

Игроки рынка недвижимости предполагают, что динамика цен на новостройки сейчас зависит в том числе от реакции потенциальных покупателей на происходящие процессы. Так, в начале весны некоторые специалисты зафиксировали снижение спроса на жилье во многих городах-миллионниках. Впрочем, сможет ли голос покупателя перевесить другие факторы – в том числе увеличение доли проектов, реализуемых по эскроу-счетам, – нам еще предстоит узнать.

В целом, эксперты отмечают, что если в ближайшее время будет зафиксирован рост цен на новостройки, то вряд ли он превысит инфляцию, которая по итогам 2020-го составила 5% (в этом году она может подняться еще на 1-2 п.п.). Однако ключевым фактором для динамики цен на жилье, безусловно, станет решение властей о завершении или продлении программы льготной ипотеки.

«Вечнозеленые» факторы ценообразования

Помимо экономических кризисов, локдаунов и эпидемий, которые, к счастью, происходят нечасто, на рынке недвижимости есть более традиционные факторы, оказывающие влияние на стоимость жилья в новостройках Москвы и Подмосковья. Пожалуй, самый популярный из них – строительство метро.

Если учесть, что по планам городских властей к 2025 году до 90% жителей Москвы будут иметь станцию метро в пешей доступности, вопрос действительно выглядит актуальным. Правда, стоит понимать, что продавцы недвижимости, которая будет располагаться рядом с новыми станциями, начинают повышать цену своих объектов сразу же после появления первой информации о строительстве инфраструктуры. Т.е. происходит это примерно за два года до ее ввода в эксплуатацию, а иногда и раньше. Впрочем, после открытия станции стоимость квартир в жилом комплексе продолжает расти. Так, в течение следующего года она увеличивается в среднем на 10-15%, в зависимости от удаленности проекта от метро.

По сути, за период с момента объявления о начале строительства до введения новой станции в эксплуатацию цены на некоторые лоты могут вырасти в диапазоне до 20%. Правда, важно заметить, что здесь речь идет, в первую очередь, о жилых комплексах, находящихся не далее чем в 10 минутах ходьбы от метро. В случае более удаленных проектов стоимость квартир в новостройках может подняться всего на 2-3%, а то и остаться без изменений.

Что касается не столь масштабных перемен в локальной инфраструктуре – запуска новых маршрутов автобусов, открытия торговых и деловых центров, – такие события обычно не оказывают заметного влияния на цену находящегося рядом с ними жилья, однако могут ускорить темпы его реализации.