

Льготный кредит на новостройку - это выход для молодой семьи, вот только есть нюансы.

Валерий ЗВОНАРЕВ / kpmmedia.ru



МОСКВА АКТИВНО СТРОИЛАСЬ

Софья КОЛЕСОВА

■ Недвижимость в России показала небывалый рост цен.

ИПОТЕКА С СЮРПРИЗОМ

В прошлом году в крупных российских городах новостройки подорожали больше чем на треть. Москва в числе лидеров, но не стоит на первом месте. Пьедестал возглавляют Нижний Новгород (+35 процентов за год, 97 тысяч рублей за квадрат) и Екатеринбург (+30,5 процента, 95 тысяч).

- Это связано с эффектом низкой базы: на фоне других городов-миллионников средние цены в Екатеринбурге год назад были не такими высокими. Еще причина - небольшой объем предложений. К примеру, в Нижнем Новгороде сейчас на стадии строительства находятся жилые комплексы на семидесяти участках, тогда как в сопоставимой с ним по населению и доходам Уфе их более 120, - объясняет руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов.

В Москве квартиры в новостройках подорожали на 14-20 процентов. В среднем «квадрат» стоит 236 тысяч рублей. Подешевели новостройки только в Воронеже и Челябин-

ске, но ненамного: 4,5 и 2 процента соответственно.

Вторичный рынок в последние месяцы прошлого года тоже вырос: на 6-15 процентов. Даже хрущевки прибавили по миллиону.

Основная причина роста цен - льготная ипотека. Благодаря госсубсидиям заемщики могут получить кредит на покупку всего под 6,5 процента. Такого в России еще не было! Эту программу с лимитом девятьсот миллиардов рублей запустили в апреле прошлого года. Она продлится до 1 июля 2021-го.

Как итог - в 2020-м в стране выдали рекордные объемы ипотеки. Примерно 1,7 миллиона кредитов на 4,2 триллиона рублей. В Екатеринбурге только за сентябрь жители взяли семь тысяч кредитов на 15 миллиардов рублей.

Но есть важный нюанс: на самом деле подорожание новостроек нивелировало почти всю выгоду от снижения ставок по льготной программе (смотри ПОСЧИТАЕМ).

ВТОРИЧКУ УДАРИЛО РИКОШЕТОМ

Есть и другие причины роста цен.

- Ставки по вкладам снизились. Люди, заинтересованные в приумножении своих сбережений, стали чаще приобретать на свободные день-

ги квартиры. Такие покупки называют инвестиционными. К тому же себестоимость строительства повысилась на 10-15 процентов, что тоже сказалось на ценах, - дополняет гендиректор агентства недвижимости «Бон Тон» Наталия Кузнецова.

Плюс к этому объем предложения новостроек сократился за прошлый год почти на четверть. Из-за пандемии запуск некоторых объектов застройщики перенесли, а то, что сдавалось, стремительно раскупалось.

- Не будем забывать о режиме самоизоляции, из-за которого люди устали сидеть в четырех стенах, обострились семейные конфликты,

ЧЕМ СЕРДЦЕ УСПОКОИТСЯ? ПРОГНОЗ

■ Эксперты уверены: в обозримой перспективе стоимость метров существенно не изменится.

Сергей НЮХАЛОВ, замдиректора по продажам компании «Гранель»:

- Для подорожания есть предпосылки. Спрос остается высоким, и он будет подогреваться не только продолжающейся программой льготной ипотеки, но и в целом рекордно низкими ипотечными ставками. К тому же на рынке недвижимости в Москве и области в 2021 году может сократиться предложение.

Сергей КОВРОВ, руководитель департамента консалтинга и аналитики компании «НДВ»:

- В традиционные месяцы снижения деловой активности (январь и май), возможен очень незначительный рост цен - не более чем на 0,3 процента. В феврале - апреле он немного ускорится. Спустя полгода средняя стоимость «квадрата» в Москве (в пределах МКАД) составит около 280 тысяч рублей.

Ярослав ДАРУСЕНКОВ, руководитель департамента консалтинга и аналитики агентства недвижимости «Азбука жилья»:

- В первой половине 2021 года в связи с продлением программы льготной ипотеки ожидается рост цен на первичном рынке на 6-8 процентов. В дальнейшем он замедлится. На вторичном рынке в ближайшие месяцы цены, скорее всего, тоже повысятся.

пострадали добрососедские отношения. Те, кто раньше только думал о разъезде с родственниками, расширении, решились на серьезный шаг. Некоторые арендаторы жилья, сопоставив ежемесячные арендные платежи и ипотечные, тоже приобрели собственную квартиру, - говорит руководитель департамента городской недвижимости компании «НДВ» Елена Мищенко.

Цены на вторичку росли просто как эмоциональная реакция рынка на новостроечный бум. К тому же ставки по ипотеке и здесь снизились. Они составляют сейчас примерно восемь процентов.

ПОСЧИТАЕМ

Сейчас новостройку в ипотеку на 15 лет под 6,5 процента можно купить за 11 миллионов. При первоначальном взносе два миллиона рублей ежемесячные платежи банку составят 75 тысяч рублей. Если бы купить ее год назад по «обычной» ипотеке под 10 процентов, размер ежемесячного платежа составил бы ненамного больше: 78 тысяч.

В случае более бюджетной недвижимости за 9 и 7,5 миллиона рублей разница в платежах окажется еще менее значительной: 59 и 60,9 тысячи рублей в месяц.

САМЫЕ ДОРОГИЕ И ДЕШЕВЫЕ КВАРТИРЫ

МОСКВА



2,5 МИЛЛИОНА

Апартаменты без окон, 18 кв.м недалеко от метро Окружная

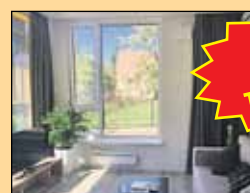


2,7 МИЛЛИОНА

Пентхаус с девятью спальнями площадью 950 кв.м с террасой и каминами в центре Москвы (Гранатный переулок). Находится на последнем этаже восьмизэтажного дома. В доме есть собственный бассейн, спортзал, помещение для хранения шуб.

МИНСК

В российских рублях



674 ТЫСЯЧИ

Квартира в 28 кв.м недалеко от метро «Грушевка»



79 МИЛЛИОНОВ

Четырехкомнатная квартира площадью 300 «квадратов» с 25-метровой кухней и дорогим ремонтом в элитном доме на ул. Москвина

По данным Циан, Domovita.by.

■ В Синеокой жилье, наоборот, подешевело. Причина тоже... в займах.

- В первую очередь причиной стало сворачивание банками кредитных программ, которое произошло во второй половине 2020 года. Число сделок стало наименьшим за последние семь лет. Сейчас на весь Минск лишь несколько кредитных программ одного банка, причем они действуют только на покупку квартир в проектах определенных застройщиков. Но нужно помнить, что расчеты у нас идут в валюте. Если считать

в белорусских рублях, то, с учетом повышения курса доллара, рынок недвижимости вырос, - рассказал «СВ» член Совета Ассоциации застройщиков объектов жилищного строительства Беларуси Вадим Тачкин.

Купить квартиру в Беларуси можно с помощью госсубсидий. В этих программах ставка по кредитам снижена, но действуют они только для определенных категорий людей: очередников, военнослужащих, многодетных и молодых семей, сирот, малообеспеченных. Стоимость квадратного метра с господдержкой в этом году, например, не

превысит 1152 белорусских рублей (34 тысячи в пересчете на российские).

- Цена на коммерческое жилье будет формироваться в зависимости от спроса и стоимости строительных материалов, - сообщил министр архитектуры и строительства Беларуси Руслан Пархамович.

Почему бы и в России не регулировать цены застройщиков?

- Рынок жилья - слишком масштабный и сложный для того, чтобы напрямую регулировать стоимость недвижимости. Механизмом косвенного регулирования может стать наращивание объемов

А КАК В РБ?

жилого строительства. Вывод на рынок новых жилых комплексов поможет стабилизировать ситуацию, - считает замдиректора по продажам компании «Гранель» Сергей Нюхалов.

Руководитель департамента консалтинга и аналитики агентства недвижимости «Азбука жилья» Ярослав Дарусенков полагает, что рынок сам себя отрегулирует. Ведь если слишком задрать стоимость, то квартиры мало кто будет покупать и застройщикам придется снижать цены.