

Пока высоты растут, проценты в банках постепенно снижаются. Покупатели надеются, что эта тенденция сохранится.



Евгений БЕЛЯКОВ,  
Елена АРАКЕЛЯН

■ На рынке недвижимости России ситуация неоднозначная. С одной стороны, рынок стоит на месте. Цены на квартиры в разных регионах не меняются уже несколько лет или даже снижаются. С другой - растут и спрос на ипотеку, и объемы строительства. Стоит ли поторопиться с покупкой или лучше подождать? Вдруг это затишье перед резким скачком цен, как это было в середине 2000-х?

### К ЛЕСУ ЗАДОМ, К ПОКУПАТЕЛЮ ПЕРЕДОМ

Спросите любого риелтора. Рынок недвижимости наконец-то стал рынком покупателя. Клиенты могут торговаться, выбивать скидки и ставить свои условия. Более того, появился выбор. В России в последние годы строится по 80 миллионов квадратных метров жилья каждый год (см. графику).

- При этом показательная цифра по многоквартирным домам - это 44 миллиона квадратных метров, то есть больше половины. Этот по-

казатель только за прошлый год вырос на одиннадцать процентов. Сейчас, если мы говорим о стройке и рынке, то видим баланс спроса и предложения, - заявил замглавы Минстроя России Никита Стасишин в интервью программе «Минск - Москва» на БелРосТВ.

Бум строительства связан с несколькими факторами.

- Во-первых, в сложной экономической ситуации у нас работала программа субсидирования ипотеки. Это позволило косвенно поддержать застройщиков на 25 миллионов квадратных метров жилья. Эта программа стала одной из самых эффективных, - пояснил Стасишин. - Во-вторых,

упростили работу по предоставлению земельных участков - теперь это происходит быстрее и проще.

Другими словами, в этот кризис государство не бросило крупный строительный бизнес. В итоге отрасль держится на плаву, несмотря на стагнацию.

### ОКНА НА САД... ДЕТСКИЙ

Тенденции последнего времени - почти полное отсутствие точечной застройки. Даже в Москве большинство компаний возводят целые жилые комплексы (например, на месте бывших промзон). То же самое и в регионах.

- Идет укрупнение компаний, а они стараются делать упор на большие проекты, - говорит Роман Вихлянец, член совета Гильдии риелторов Москвы. - Дом посреди поля сейчас уже покупать никто не будет. То, что строится красиво и комплексно, то и продается. При этом у такой застройки обязательно должна быть социальная инфраструктура.

Раньше покупатели жилья в новостройках часто встречались с такой проблемой - дом построен, но вокруг нет ничего: ни школ, ни детских садов, ни парковочных мест. Большинство застройщиков старались увильнуть от этой обязанности. Сейчас выбора у них нет. Тем более что появилась дополнительная поддержка от государства.

- Даем субсидии на строительство дорог, садилов и школ. Но все зависит от конкретного региона, - поясняет Никита Стасишин. - Есть та-

кое понятие, как «инвестиционная себестоимость». То есть сумма вложений, при которой застройщику выгодно брать за проект. На большинстве объектов в Москве и Подмосковье ее хватает, чтобы компании взяли обязательства по социальной инфраструктуре на себя. В регионах такого обычно нет. В этих случаях власти помогают по своим приоритетным программам.

В прошлом году на эти цели Минстрой РФ выделил двадцать миллиардов рублей. Кроме того, есть финансирование от Минобразования, Минздрава и Минтранса.

### СИЛА В СТАВКАХ

Выбор на рынке жилья большой, но и спрос на квартиры растет высокими темпами. В основном за счет удешевления ипотеки. За прошлый год банки выдали миллион жилищных кредитов на общую сумму в два триллиона рублей. Похоже, в этом году рекорд будет снова побит. По данным Агентства ипотечного жилищного кредитования, за январь-февраль уже банки выдали 350 миллиардов рублей. Главная причина - снижение ключевой ставки Центробанка. И, как следствие, падение ипотечных ставок. Сейчас они в среднем составляют 9,5 процента годовых. Как все это отразится на ценах?

- Они снижаются и в ближайшие полтора-два года расти точно не будут, - считает Роман Вихлянец. - На это есть несколько причин. Во-первых, рынок затоварен. Большинство застройщиков испытывают проблемы с реализацией. Во-вторых, покупательная способность населения растет не так быстро, как количество объектов. Например, в Москве количество выставленных на продажу площадей с учетом вторичного рынка выросло в два раза. Пока эти факторы перевешивают, и предложение превышает спрос. Но падение ставок по ипотеке может их сбалансировать. В этом случае больше людей смогут позволить себе купить недвижимость.



### СПРАВКА «СВ»

С ноября 2017 года в России работает Фонд защиты прав дольщиков. Он действует по аналогии с системой страхования банковских вкладов. Застройщики отчисляют в фонд по 1,2 процента от суммы каждого заключенного договора долевого участия (ДДУ). Если девелопер обанкротится, деньги пойдут либо на компенсации дольщикам, либо на достройку дома. Главный нюанс - чтобы получить страховку от государственного фонда, нужно вложить деньги в дом, разрешение на строительство которого было получено не раньше ноября 2017 года.

Кстати, тенденции в Союзном государстве одни и те же. Инфляция в Беларуси опустилась ниже пяти процентов, а в России - ниже трех. Это значит, что ставки по кредитам будут снижаться - со временем стремиться к уровню развитых стран: инфляция плюс два процента.

Вопрос на засыпку: покупать или еще подождать?

Оценки разные. И хотя большинство экспертов считают, что резкого скачка произойти не должно, сделать стопроцентно верный прогноз вряд ли кто-то из них сможет. Цены могут и вернуться, как бумеранг, к прежней тенденции роста.

- Не надо сидеть и ждать два года. Покупайте - сейчас для этого самое лучшее время, - считает Никита Стасишин. - Но помните, что покупка квартиры - это инвестиция. А их без риска не бывает. Поэтому смотрите документы застройщика. Самое главное - покупать по 214-му Федеральному закону («О долевом строительстве»). Жилье востребовано по всей стране. А процесс привлечения средств скоро будет настолько прозрачным, чтобы у нас больше никогда не будут появляться обманутые дольщики.



### Михаил МЕНЬ, глава Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ: **СКАЗАНО**



- В последнее время у нас каждый год строится около 80 миллионов квадратных метров жилья. Из них: Москва - 3,5 миллиона, Московская область - девять. Остальное - в других регионах. Процесс идет по всей стране, и объемы будут расти. Недавно на заседании Совета по приоритетным проектам мы утвердили стратегию до 2025 года. К этому сроку объемы ввода жилья будут составлять 120 миллионов квадратных метров в год. А следующий наш ориентир - 1 метр на человека в год. То есть 140 - 150 миллионов квадратов. И такой уровень нам надо держать в последующие десять-пятнадцать, а то и двадцать лет. И про качество при этом не забывать.

