

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР GUIDE «НЕДВИЖИМОСТЬ»

ИНВЕСТОРЫ ВЕРНУЛИСЬ ОТ ОТЧАЯНИЯ

Инвесторы возвращаются на рынок недвижимости. Говорить об ажиотаже, какой наблюдался в 2009-м, в 2014-м и в другие нестабильные годы, конечно же, не приходится. Но по сравнению с весной или даже летом нынешнего года — рост инвестиционных покупок недвижимости налицо.

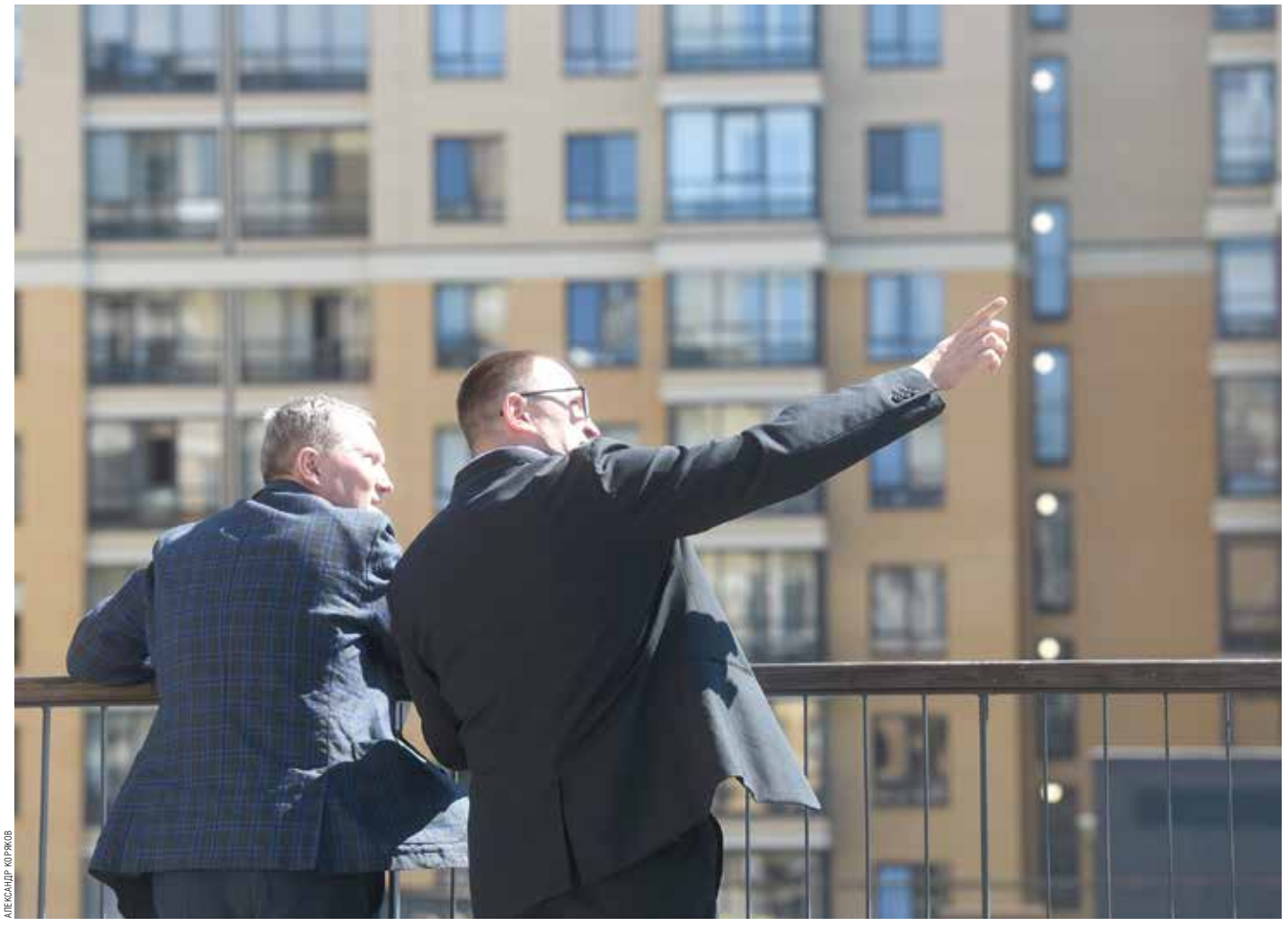
Ситуация, правда, от предыдущих лет отличается. В прежние годы нередко вложения в недвижимость были выгоднее других инвестиционных инструментов. Теперь же в арсенале мелкого инвестора остался очень узкий набор альтернатив. Ставки по депозитам в банках к августу вернулись к докризисным и даже не поспевают за инфляцией. Вложения в акции после апрельской чехарды с остановкой торгов, санкциями и газпромовских маневров с дивидендами тоже становятся все менее привлекательны.

Много лет эксперты — в том числе и в правительстве — твердили, что в стране очень мало финансово грамотных людей, даже среди тех, у кого есть накопления. Что необходимо поднимать уровень знаний населения, чтобы привлечь деньги в отрасли экономики, нуждающиеся в инвестициях. Наконец, за последние годы грамотность стала постепенно расти, частный инвестор научился разбираться в экономических процессах, понес свои средства на фондовый рынок, уж как минимум — вынул деньги из-под матраса и направил их в экономику. Но геополитические форс-мажоры, судя по всему, вновь отбрасывают людей, желающих сохранить накопления, на десять или на двадцать лет назад. Однако есть нюанс. Недвижимость по-прежнему демонстрирует ценовые скачки, причем — рекордные скачки даже для последнего десятилетия. За последние два года жилье подорожало настолько, что ипотечные заемщики, взявшие кредит два года назад, за счет роста цен уже и отбили переплату по процентам, и даже остались немного в плюсе. Но проблема в том, что резервов для последующего роста цен на жилье в России не осталось. А это ставит под большой вопрос целесообразность инвестиционных покупок на рынке строящегося жилья.

↑
КОЛОНКА РЕДАКТОРА

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ КАЧЕЛИ

КОЛИЧЕСТВО ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК НА РЫНКЕ ПЕРВИЧНОГО ЖИЛЬЯ ПЕТЕРБУРГА В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2022 ГОДА БЫЛО ЗАМЕТНО МЕНЬШЕ, ЧЕМ В ПРЕДЫДУЩИЕ ГОДЫ. СРЕДИ ПРОЧЕГО НА ЭТО СЕРЬЕЗНО ПОВЛИЯЛИ ВЫСОКИЕ СТАВКИ ПО ДЕПОЗИТАМ В БАНКАХ. СЕЙЧАС СТАВКИ ВОЗВРАЩАЮТСЯ К ПОКАЗАТЕЛЯМ ПРОШЛОГО ГОДА, А ИНВЕСТОРЫ СНОВА ОБРАЩАЮТ СВОЕ ВНИМАНИЕ НА СТРОЙКУ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

ЛЕТОМ 2022 ГОДА У ГРАЖДАН РОССИИ СОКРАТИЛСЯ ВЫБОР ИНВЕСТИЦИОННЫХ ИНСТРУМЕНТОВ

Основной особенностью последнего полугодия на рынке строящегося жилья является резкое удорожание ипотеки. С конца февраля ставка Центробанка повысилась до 20% и далее последовательно снижалась вплоть до сегодняшнего уровня в 8% (по итогам заседания 25 июля). Объемы продаж в новостройках снизились более чем в четыре раза. «Рекламные цены на новостройки при этом продолжали повышаться. И на данный момент мы не видим тенденции к снижению цен на новостройки. Наряду с этим мы наблюдаем, как с начала мая снижаются цены на вторичную недвижимость. На этом фоне строящаяся недвижимость становится все менее привлекательной для покупки как для себя, так и для инвестиций»,— рассуждает Василий Павлов, заместитель генерального директора АН «Итака». При средних ценах на вторичку примерно в 170 тыс. рублей за квадратный метр желающих покупать первичку в среднем за 220 тыс. рублей за «квадрат» не так много, говорит он.

«В данном случае снижение ключевой ставки до 8% не привело к заметным изменениям на первичном рынке еще и потому, что за ним не последовало соответствующего снижения стоимости ипотеки. Отрадно видеть, что дешевеет ипотека на покупку недвижимости на вторичном рынке и, что еще приятнее, появляются интересные предложения по ипотеке с господдержкой для ИЖС, например, ипотека с господдержкой под 6,3% для ИЖС от ВТБ. Поддержка ИЖС в настоящий период дает один из самых эффективных инструментов для инвестиций на рынке строящегося жилья»,— отмечает господин Павлов.

На этом фоне, рассказывает эксперт, привычные инвестиции в новостройки на данный момент практически приостановились. «Покупка квартиры в новостройке сейчас не может служить эффективным инструментом инвестиций по двум причинам. Во-первых, в связи с завышенной стоимостью, во-вторых, в данный момент нет прогноза по росту цен на недвижимость по крайней мере до конца года. Есть различные прогнозы по снижению цен (от 10 до 20% с начала года), но прогнозов по их заметному увеличению в обозримом будущем никто из экспертов не делает»,— говорит господин Павлов.

Тем не менее, отмечает он, инвестиции в жилье остаются эффективным инструментом при условии грамотного и гибкого подхода. «Полагаю, что с точки зрения инвестиций сейчас выгоднее купить квартиру на вторичном рынке, отремонтировать, возможно, поделить на студии и либо продать, либо сдавать в аренду. Одним из самых надежных и выгодных инструментов для инвестиций на рынке строящегося жилья сегодня являются инвестиции в ИЖС. Особенно с учетом новых интересных продуктов по ипотеке. Максимально выгодный в текущих условиях вариант — покупка участков недорогой земли (лучше в Ленобласти) и строительство домов по современным ускоренным технологиям для дальнейшей продажи»,— делится соображениями господин Павлов.

Виталий Коробов, директор компании Element Development, также полагает, что на рынок инвестиционных покупок первичного жилья серьезно повлияла высокая ключевая ставка (20%). «Инвесторы предпочитали положить деньги на депозит в банк под высокий процент на определенный срок. А доходность от вложений в недвижимость стало сложнее посчитать из-за высокой волатильности,— объясняет он.— Мы ожидаем, что после снижения ключевой ставки до 8% инвестиционный интерес в целом к такому формату недвижимости восстановится. На это также должно повлиять окончание договоров по срочным депозитам в банках. Поэтому, на наш взгляд, максимальная инвестиционная активность ожидается в августе и сентябре».

Наталья Осетрова, руководитель проекта города-курорта Gatchina Gardens, согласна с мнением, что осенью стоит ожидать роста доли инвестсделок: «Летом 2022 года у граждан России сократился выбор инвестиционных инструментов: изменились условия валютных вкладов, со скачками ключевой ставки стали менее выгодны