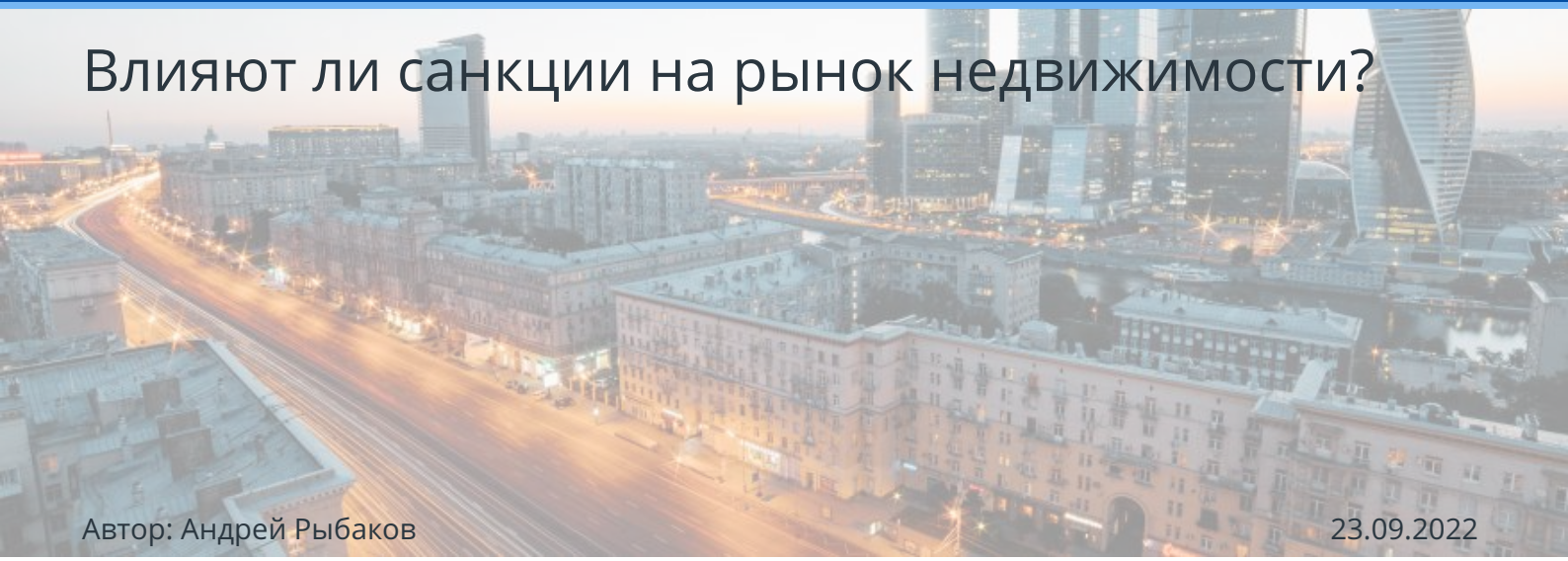
Влияют ли санкции на рынок недвижимости?



Автор: Андрей Рыбаков
23.09.2022

Рынок недвижимости, как и все сферы российской экономики, не смог не ощутить на себе действие вводимых против нашей страны санкций. Казалось бы, напрямую они его не коснулись, но общая ситуация, в которой мы находимся с конца февраля, так или иначе отразилась на всех сегментах рынка жилья. Ведь не обязательно быть экономистом, чтобы понимать: недвижимость – это актив, причем крупный, и наравне с прочими он будет испытывать давление. Конечно, в начале известных событий пришла неопределенность, многие продавцы и покупатели были близки к панике и далеки от понимания, что же будет дальше. Зато сейчас, когда применяемые к нам пакеты с разного рода ограничениями уже с трудом поддаются подсчету, можно делать не только выводы, но и прогнозы. И если коротко, то инициаторы санкций многократно переоценили ожидаемый эффект, впрочем, это уже ни для кого не секрет.

Будет ли рост цен за квадратные метры?

Таким вопросом озадачиваются все участники рынка недвижимости во все времена, а с начала военного конфликта в свете резко изменившейся политической обстановки актуальность темы многократно увеличилась. Теперь, спустя изрядное количество времени, можно оглянуться назад и посмотреть, как вели себя цены на недвижимость и менялись настроения продавцов и покупателей.

Каких только санкций против нашей страны ни ввели за истекший период! Ни одна из них, конечно, не включала формулировки, регулирующие операции на рынке жилья. Но даже для нас, закаленных дефолтами и кризисами, начало марта нынешнего года стало наглядной иллюстрацией того, какую панику может вызвать глобальная экономическая нестабильность. До полного хаоса не дошло, но впавшие в ажиотаж покупатели развили практически беспрецедентную активность, продолжавшуюся почти до конца марта.

Такая обстановка не способствовала здоровым рыночным отношениям, и в течение месяца порядка семи процентов клиентов, поддавшись смятению, отказались от проведения выгодных для них сделок. Подлило масла в огонь и повышение ключевой ставки ЦБ, ведь на

тот момент мало кто из покупателей верил, что в дальнейшем она пойдет на снижение, да еще и неоднократное.

Прогнозы наших аналитиков, составленные в тот период, оказались верными. Так, в апреле они предрекали, в частности, значительное – до тридцати процентов – падение спроса в краткосрочной перспективе, а также снижение цен. Так и произошло: к концу мая средняя стоимость квадратного метра уменьшилась почти на полпроцента, спрос - до прогнозируемых значений, и настолько же выросло предложение. Число сделок соответственно сократилось.

Летние месяцы отметились вполне закономерным явлением: стало возможным купить квартиру с существенным дисконтом – минус примерно пятнадцать процентов по отношению к показателям двухмесячной давности. Таким образом рынок отреагировал на складывающуюся ситуацию, откорректировав цены в соответствии с реалиями. И как только было достигнуто дно, уровень активности сделок вернулся на нормальный уровень.

Что происходит с ипотекой?

Обстановка на рынке жилья в марте можно охарактеризовать как лихорадочную. Продавцы не были готовы к торгу, напротив, некоторые старались по максимуму «выжать» из своей квартиры. Взлетевшая до двадцати процентов (более чем в два раза!) ставка по ипотечному кредиту заставила многих покупателей пересмотреть планы. Те, кто имел виды на новостройки в Москве, переключались на вторичный рынок, пытаясь в срочном порядке и с минимальными потерями вложить средства. И хотя в апреле и затем в мае ставка стала уменьшаться, сократившись до одиннадцати процентов, в целом число ипотечных сделок снизилось в разы: высокая цена кредита и экономическая неопределенность в ряде случаев не позволяли купить жилье в ипотеку.

Впрочем, к июню ситуация в ипотечном секторе начала выправляться. Ставка опустилась до девяти с половиной процентов, многие отрасли экономики стали приходить в себя, а обстановка на рынке труда - улучшаться. Вместе с тем квадратный метр планомерно уменьшался в цене. Все эти обстоятельства не замедлили отразиться на росте числа сделок с привлечением ипотечных займов: в течение июня их стало больше на восемь процентов.

Далее ставка по жилищным кредитам продолжила снижение, достигнув к середине сентября уровня семи с половиной процентов, что всего на один процент выше показателя конца зимы. С учетом стабилизировавшейся обстановки на столичном рынке жилья в целом можно констатировать: сейчас вполне благоприятное время, чтобы приобрести квартиру в ипотеку.

Изменился ли рынок аренды?

Разумеется, рынок найма квартир не остался в стороне, его также коснулись изменения. Весной многие зарубежные компании стали сворачивать свою деятельность в нашей стране, в связи с чем аренда недвижимости премиум-класса, прежде ими востребованная, перестала быть актуальной. Это сокращение спроса совпало и с традиционным сезонным спадом активности нанимателей. Кроме того, в нестабильной экономической обстановке многие наймодатели испытывали вполне понятную растерянность, и удвоилось число тех, кто готов

был принимать платежи только наличными. А с учетом того обстоятельства, что арендная экспозиция пополнилась объектами, приобретенными в период ажиотажного спроса 2021 года, предложение в марте увеличилось почти на треть.

В апреле спрос значительно не увеличился, но вступили в силу законы регулирования рынка. В соответствии с ними наймодателям пришлось оправиться от шока и принимать меры, предлагая арендаторам различные преференции. В течение лета спрос значительно уступал предложению, однако более трети собственников считают, что аренда недвижимости по сниженным ценам для них невыгодна, тогда как практически все наниматели настаивают на предоставлении дисконта.

Что же за всем этим следует?

Ответ прост: следует жить. Как будет складываться политическая и экономическая обстановка, покажет время. А мы в небольшом обзоре постарались показать, что происходило и происходит в разных сегментах рынка недвижимости. Сейчас ситуация стабильна, а это значит, что нет оснований для того, чтобы откладывать решение квартирного вопроса. Покупка недвижимости, продажа недвижимости, обмен, аренда – все эти операции в настоящее время проводятся в полном объеме. И помните, что квартира всегда остается надежным активом, с помощью которого вы всегда сможете получать доход. А профессионалы рынка жилья всегда готовы помочь вам сделать это с максимальной выгодой и соблюдением всех правовых норм.