

+7 (495) 64 888 55

www.consulting.city

Внешние факторы рынка жилья в России и Москве: как он менялся в последние годы и что на него повлияло?

В рамках стратегического проекта «Доказательная урбанистика» группа специалистов Факультета городского и регионального развития под руководством Н.В. Шиловой на основе анализа статистических данных изучили динамику первичного и вторичного рынка жилья в России в 2020-2022 гг. и влияние на неё как внешних факторов, так и мер государственного регулирования – ипотечных программ и нормативных актов.

Особые свойства жилья как товара делают особым и рынок жилья. Это рынок товара, «закрывающего» базовые потребности человека, и инвестиционный рынок (крупных, дорогих рискованных покупок, осуществляющихся с надеждой на последующий рост цен стоимости приобретаемого актива). Цена товара здесь сильно зависит от навсегда фиксируемого расположения объекта и может как расти, так и падать в зависимости от окружающей обстановки, то есть пространственно определена.

На цены оказывает влияние также степень конкуренции на стороне предложения, а также законодательно устанавливаемые «правила игры» – госпрограммы, правила финансирования строящихся объектов и пр. Ключевой фактор рынка жилья – это горизонт планирования как покупателей, так и продавцов, и именно он был наиболее существенным в периоды внешних шоков, которые воздействовали на рынок жилья в России с начала 2020 года.

Эффект пандемии и встречные меры

С началом эпидемии коронавируса, локдауном и ростом неопределенности фиксировалось резкое снижение количества сделок на рынке жилья. Например, в Москве в апреле 2020 г. только по сделкам ДДУ произошел спад на 46%. Это сопровождалось и снижением реальных располагаемых доходов населения. Строительная отрасль также оказалась под ударом – нарушенные цепочки поставок, рост цен на стройматериалы, отток иностранных рабочих.

Государством было принято решение стимулировать продажи через программу льготной ипотеки. Для решения вопроса по поручению Президента РФ было принято решение об открытии такой программы на срок до 01 ноября 2020 года; в октябре 2020 года программа была продлена до июля 2021 года (уточним, что помимо этой программы действовали также и другие меры поддержки, а также более адресные программы). Это действительно подтолкнуло спрос и оживило рынок.

Однако продление этой программы несколько раз подряд (сейчас до 1 июля 2024 года) и расширение спектра ее применения привело не только к росту цен, но и к рекордному расширению планов по строительству. В результате, по данным erzt.rf, уже к январю-марту 2022 года в Москве было введено 1 578,5 тыс. м² жилья, что на 38,3% или на 437,0 тыс. м² больше, чем за аналогичный период 2021 года, а с учетом того, что в среднем застройщику необходимо от 1,5 до 3 лет для ввода объекта в эксплуатацию, можно ожидать продолжения роста этого показателя в течение 2023 года.

Тенденция роста цен на недвижимость тем более усилилась к концу 2020 года, поскольку ожидалось вступление в силу с 1 января 2021 г. закона о налоге на превышение доходов (в

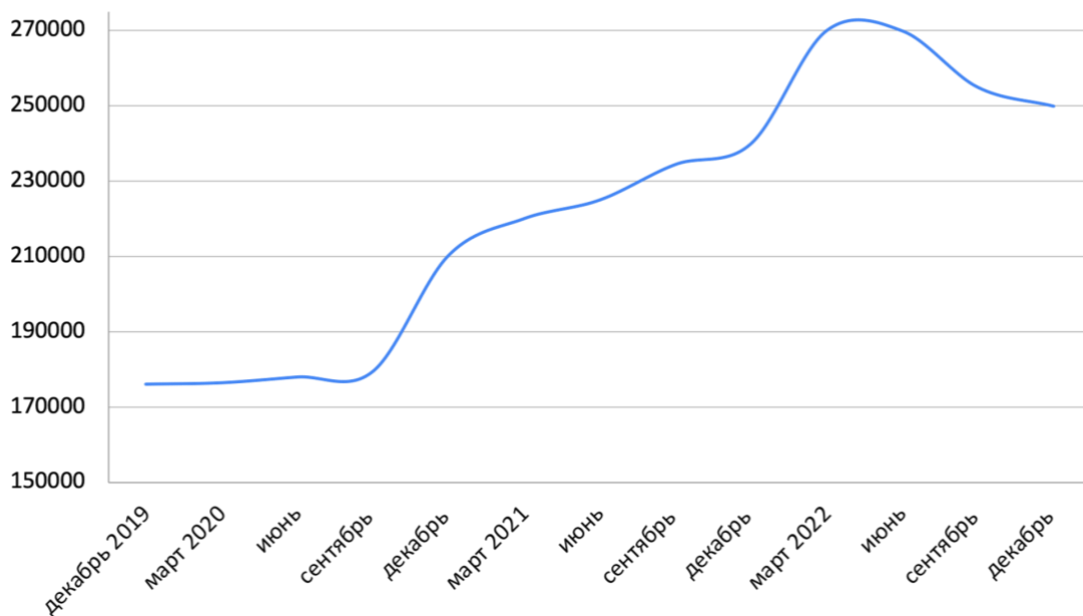
частности, по вкладам) 1 млн руб. Стало ясно, что крупные суммы выгоднее «переложить» в стройку. По нашим оценкам, выросший к концу 2020 г. на 80% по отношению к соответствующему периоду 2019 г. объем выданных кредитов на покупку жилья на первичном рынке «ответственен» за 1,6 процентных пункта роста цены жилья; в то время как снижение курса рубля на 10% – за 1,7 процентных пункта, то есть покупатель жилья в целом относится к нему как к инвестиционному продукту.

2022 год: снижение спроса и его стимулирование

Если это так, то в ситуации неопределенности дополнительные финансовые риски будут полностью учитываться в цене товара. Особенно когда предложение неэластично, что как раз характерно для строительной отрасли. В 2022 году мы снова это увидели. Уже в марте 2022 года началось резкое снижение спроса, притом как на первичном, так и на вторичном рынке. Особенно явно эта тенденция была видна на московском рынке, который в силу своей инвестиционной привлекательности сильно «перегрет».

На сегодняшний день можно прогнозировать профицит новостроек: в конце 2022 г. застройщики предлагали скидки до 35% на новостройки. Цены идут вниз, а заложенные в планах застройщиков рекордные квадратные метры требуют пересмотра.

Динамика среднего уровня цен на квадратный метр жилья в Москве (руб.)



Источник: данные ЦИАН, расчеты авторов.

При этом сейчас, по сути, продолжается субсидирование застройщиков и спекулятивного спроса. По нашим расчетам, 20% самых бедных домохозяйств в России сегодня не могут позволить себе оплачивать ипотеку, взятую на 20 лет на жилье размером 50 кв. м в своем регионе, даже если бы у них был уже скоплен первоначальный взнос в 15% от стоимости квартиры. Следующие 10% домохозяйств с чуть более высоким доходом также не смогут это сделать, если добавить к этой сумме расходы по содержанию квартиры. С учетом тенденции к снижению реальных доходов населения доля таких домохозяйств может возрасти.

Выводы и рекомендации: фокусирование ипотечных программ

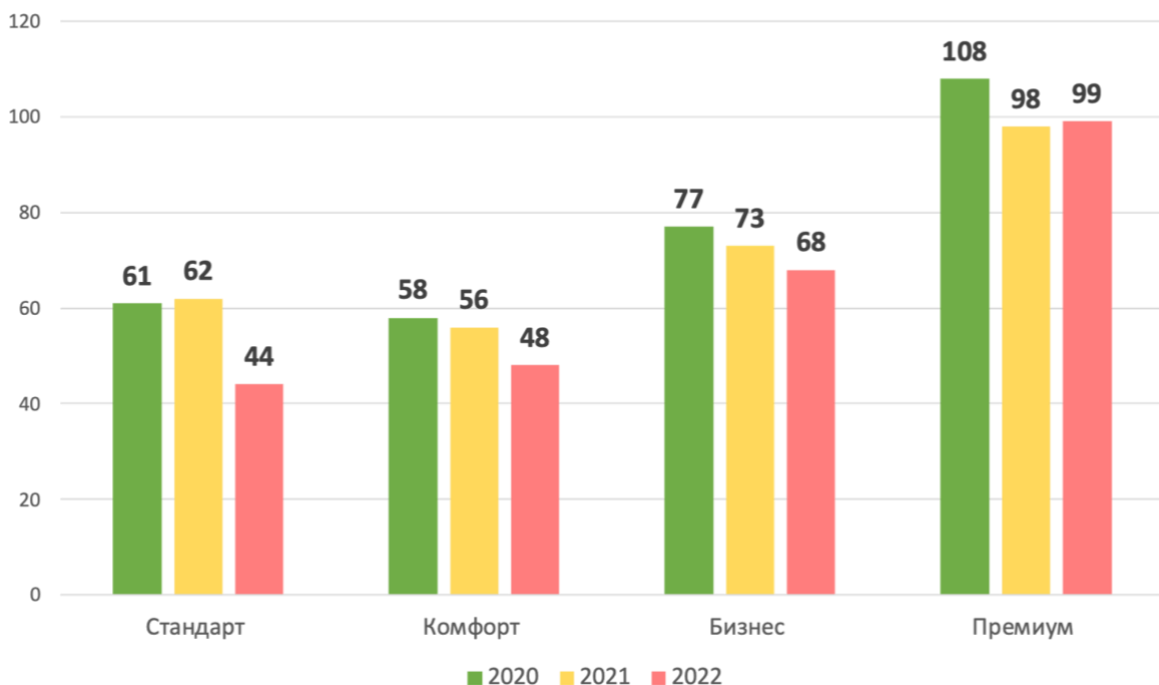
В сложной экономической обстановке, в которой сейчас находится Российская Федерация, мы предлагаем пересмотреть подход к субсидированию ипотеки.

Во-первых, сделать субсидии адресными, направленными на поддержку тех групп, которым действительно требуется повысить доступность жилья; субсидирование спекулятивного спроса должно быть как минимум существенно сокращено.

Во-вторых, у нас существует только одна специальная программа субсидирования для региона – это Дальневосточная ипотека. С нашей точки зрения, необходим более гибкий подход как минимум на уровне регионов с учетом их запросов и потребностей; одинаковая субсидируемая ставка для всех регионов снова способствует перетеканию инвестиционных денег только в определенные из них.

В-третьих, стоит обратить внимание на тенденцию уменьшения средней площади продаваемых квартир: по разным данным, средняя площадь квартир в новостройках в России постоянно сокращалась и на сегодняшний день составляет около 50 кв. м, динамика по Москве за период с 2019 по 2022 год показана на графике ниже. При решении задачи увеличения квадратных метров вводимого жилья теряется качество отдельных квартир, а доступное жилье должно быть также и комфортным.

Средняя площадь квартир в новостройках Москвы (м²)



Источник: расчеты авторов.

Директор центра СИТИ, декан Факультета городского и регионального развития НИУ ВШЭ **Евгений МИХАЙЛЕНКО**:

«Наше исследование показало, что в последние три года основной фактор, определявший ситуацию на рынке жилья, – это все, что можно объединить под термином «глубина горизонта планирования». Это тот же фактор, что действует и на других спекулятивных рынках. В сложной экономической ситуации мы рекомендуем не поддерживать спекулятивный спрос и идущее за ним рекордное расширение предложения за счет государственных программ. Мы предлагаем переформатировать программы, направленные на увеличение доступности жилья, сделав их, во-первых, более гибкими, например в региональном разрезе, а во-вторых, адресными, то есть направленными именно на те группы населения, которым недвижимость необходима в качестве их жилья».