

По подсчетам аналитиков компании «Метриум», число ипотечных сделок, зарегистрированных столичным Росреестром с января по апрель, выросло на 84% по сравнению с аналогичным периодом 2017 года. Беспрецедентно высокая активность на рынке ипотеки ускоряет динамику сектора новостроек (+41% за тот же период), а также активность покупателей вторичного жилья (+26%). По данным Росреестра, в апреле в столице заключили 6,1 тыс. договоров долевого участия, что на 19% больше, чем в том же месяце 2017 года. С начала 2018 года это самый высокий результат для московского рынка новостроек, отмечают аналитики «Метриум». По сравнению с прошлым годом данный показатель уступает только наиболее активному с точки зрения спроса декабрю (6,7 тыс. ДДУ). Эксперты «Метриум» не исключают, что активность покупателей в апреле подстегнул резкий обвал рубля по отношению к доллару и евро, хотя этот фактор не был главным в увеличении активности покупателей. К примеру, в феврале спрос в годовом выражении возрос на 71%. По отношению к марту количество ДДУ возросло на 10%, хотя февраль оказался удачнее января на 16%. При этом в феврале не наблюдалось никаких курсовых колебаний. Всего с начала 2018 года в Москве приобрели порядка 22 тыс. квартир и апартаментов в новостройках, подсчитали в «Метриум», что на 41% больше, чем в тот же период 2017 года. По сравнению с январем-апрелем докризисного 2014 года спрос на первичное жилье в Москве вырос в три раза. «Главным стимулом для покупателей по-прежнему остается все более доступная ипотека, – комментирует Наталья Круглова, генеральный директор компании «Метриум», участник партнерской сети CBRE. – К началу апреля средневзвешенная ставка по выданным кредитам достигла очередного минимума – 9,54%, а за первые четыре месяца данный показатель уменьшился на 0,23 процентных пункта. Если текущие темпы сокращения ипотечных ставок сохранятся, то к концу года рынок жилищного кредитования может вплотную подойти к рубежу 8-9% годовых. Однако риски того, что это не произойдет нарастают: из-за скачка валютных курсов ЦБ отказался от дальнейшего снижения ключевой ставки. Нет разрядки и в международных делах. Поэтому будущее ипотеки сегодня более неопределенное, чем в 2017 году. Соответственно, готовым к приобретению жилья с привлечением кредита покупателям я бы не рекомендовала задерживать решение о покупке». Новый рекорд установили покупатели, привлекающие жилищный кредит для покупки жилья в Москве, отмечают эксперты «Метриум». В апреле 2018 года Росреестр зафиксировал рекордное число ипотечных сделок – 7,2 тыс., что на 78% больше аналогичного месяца 2017 года и на 3,5% больше бывшего рекорда в декабре 2017 года (7 тыс. сделок). Всего же с января по апрель в столице зарегистрировали 23,4 тыс. ипотек. Между тем в тот же период 2017 года москвичи оформили в банках 12,7 тыс. займов. Таким образом, за год спрос вырос на 84%. «Важно отметить, что значение ипотеки растет не только для массового сегмента новостроек, но и в более высокобюджетных секторах первичного рынка столичного жилья, – комментирует Роман Сычев, генеральный директор TEKTA GROUP. – К примеру, все чаще в проектах новостроек бизнес-класса можно встретить совместные ипотечные программы, которые призваны еще значительно снизить ставку по кредиту. В частности, в нашем проекте «Маяковский» кредит на крупногабаритные квартиры можно взять под 8,7% годовых, что почти на 1 процентный пункт меньше, чем в среднем по рынку. Такая ипотека очень интересна для покупателей с большим

первоначальным взносом (от 35%). Полагаю, в будущем доля ипотеки в сделках с высокобюджетными новостройками продолжит возрастать». Эксперты «Метриум» отмечают, что активность покупателей на рынке готового жилья в Москве продолжает нарастать. В апреле было зарегистрировано почти 13 тыс. переходов прав собственности на основании договора купли-продажи, что на 20% больше, чем в апреле 2017 года. Данный показатель сопоставим с результатами апреля 2016 года (12,7 тыс.), когда последовал «отскок» рынка после кризисного падения спроса 2015 года (11,4 тыс.). Всего же с начала года общее число сделок на вторичном рынке составило 43,1 тыс., что на 26% больше, чем в аналогичный период прошлого года, подсчитали в «Метриум». Однако в сравнении с январем-апрелем 2014 уровень активности покупателей все еще на 26% ниже, так как в тот период Росреестр зарегистрировал 58,5 тыс. сделок. «На мой взгляд, большая «распродажа» вторичного жилья в Москве еще впереди, – комментирует Кирилл Игнахин, генеральный директор Level Group. – По мере того, как в столице будет увеличиваться ввод современных новостроек, менее привлекательное состояние вторичного фонда, характеризующегося моральной и физической изношенностью, будет все более очевидно для потенциальных покупателей. Соответственно, собственники такой недвижимости будут стремиться избавиться от этого жилья, и выручить достаточно средств для покупки жилья в новом доме. В долгосрочной перспективе эти средства послужат росту активности на рынке новостроек».