

НЕДВИЖИМОСТЬ. ФАКТЫ И КОММЕНТАРИИ. СЕНТЯБРЬ 2017 Г.

НОВОСТРОЙКИ

Цены на новостройки Минска начали расти?

Последние несколько лет рушат стереотипы об осеннем сезонном снижении спроса на квартиры. Но если прошлой осенью стабильный интерес к новостройкам сохранялся при стабильности цен, то осенью текущего года цены все-таки пошатнулись. Но только не в сторону снижения, а похоже, что начали расти.

На фоне наблюдающегося в последние полтора года стабильного и достаточно высокого спроса на квартиры в новостройках, попытки поднятия цен застройщиками отмечались уже неоднократно. Но это были единичные случаи, не носившие массового характера и касавшиеся в основном наиболее популярных у покупателей типов квартир – например, «двушки» небольшого метража, или «трешек» с удачным видом из окон.

Можно было бы сказать, что и сейчас складывается аналогичная ситуация, если бы не несколько «Но», а именно:

- во-первых, случаев увеличения цен стало больше - доля проектов, в которых за сентябрь отметились существенное увеличение стоимости кв. м., составляет порядка 15% от общего предложения новостроек на рынке. Случаи роста цен отмечены во всех классах качества, но больше всего в классе «Стандарт»;
- во-вторых, дельта роста цен - значительнее. Например, если раньше изменение цен от месяца к месяцу носило колебательный характер – в пределах плюс-минус 50 USD/кв. м., то отмеченное в сентябре увеличение по некоторым домам класса «Комфорт» доходило до 200 USD за кв. м.
- в-третьих, в предыдущие месяцы, колебания цен, в большинстве своем, были обусловлены движением домов по стадиям строительной готовности – чем выше готовность, тем выше и цена. А сейчас зачастую наоборот – наибольшее подорожание коснулось новостроек, находящихся на ранних этапах строительства.

В частности и на примерах: в домах №3 и №4 жилого комплекса [«Престижино»](#) однокомнатные квартиры, в зависимости от площади, подорожали на 100-200 USD/кв. м., а двухкомнатные – на 150-200 USD/кв. м. Вполне возможно, что подорожали бы и трехкомнатные квартиры, но их уже нет в продаже. Связать столь существенное увеличение цен с высокой строительной готовностью нельзя, потому как заявленный срок ввода в эксплуатацию – 4 квартал 2018 г.

Похожая ситуация наблюдается и в 3 и 4 секциях дома №3 в жилом комплексе [«Грушевский посад»](#) - несмотря на начальные стадии строительства (заявленный срок ввода 2 квартал 2019 г.), одно и двух комнатные квартиры выросли в цене на 150 USD/кв. м., а трехкомнатные – на 50 USD/кв. м.

Немного меньшее подорожание отмечено на «двушки» и «трешки» [в каркасно-блочном доме](#), строящемся «Арэса-сервис» в квартале улиц Беда - Тиражная - Восточная.

Несмотря, также, на ранние этапы строительства (заявленный ввод – 4 квартал 2018 г.), цены увеличились на 100 USD/кв. м. «Однушек» уже нет в продаже.

Из еще запоминающихся «подорожаний» можно назвать дом №3 в жилом комплексе [«Браславский»](#) (от +25 USD до +100 USD/кв. м.), дом №32 в жилом комплексе [«Уручский»](#) (+50 USD/кв. м.) и др.

Отмеченное подорожание по своим масштабам нельзя назвать массовым и говорить об устойчивой тенденции пока слишком рано. Хотя бы потому, что:

- в 65% новостроек, стоимость осталась без изменений;
- в 11% проектах цены, в зависимости от типов квартир, как немного выросли, так и снизились одновременно;
- в 9% новостроек цены снизились.

Почему это происходит?

Некоторые застройщики отмеченное в сентябре увеличение цен объясняют не желанием получить большую прибыль, а необходимостью компенсировать подорожание стройматериалов. Не оспаривая высказанные мнения, мы придерживаемся иной точки зрения. На рынке новостроек, в отличие от вторичного рынка жилья, кредиты имеют гораздо более значительное и прямое влияние на ценообразование. Поэтому, на наш взгляд подорожание квартир первичного рынка, во многом обуславливается снизившимися ставками по кредитам. Благодаря им покупатели могут компенсировать недостаток собственных средств заемными.

Именно подешевевшие кредиты в настоящее время выступают драйвером столь высокого и стабильного интереса к новостройкам. Это подтверждается и нашими данными по сделкам - в сентябре более 50% покупателей квартир в новостройках классов «Эконом» и «Стандарт» привлекали кредитные средства. Если посмотреть в динамике, то можно увидеть, что число подобных покупателей увеличивается ежемесячно.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ

Что происходит с ценами на вторичное жилье и будут ли дорожать квартиры?

В текущей ситуации, когда за последний год ставки по кредитам снизились наполовину и продолжают уменьшаться - возможностей приобрести собственную квартиру становится больше. Но судя по всплывающим в СМИ мнениям, для многих до сих пор остается непонятным, что же на самом деле происходит на вторичном рынке жилья Минска и куда стремятся цены на жилье?

Отдел консалтинга и аналитики агентства недвижимости «ТВОЯ СТОЛИЦА», на основе анализа совершенных сделок и запросов покупателей квартир вторичного обращения, выделил факторы, влияющие на ценообразование и пояснил, что ждать от цен в дальнейшем.

Фактор 1. В течение 2017 г. активность покупателей выше среднего для Минска уровня, который в 2014-2015 гг. находился на отметке 1 000 сделок в месяц. Максимально активными в текущем году оказались март и август, когда ежемесячно заключалось практически по 1 300 сделок.

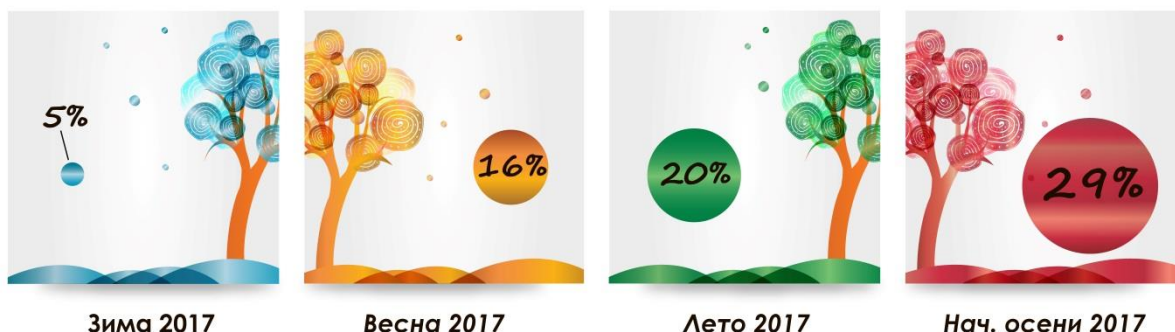


Фактор 2. Наличие подешевевших кредитов.

Во многом именно благодаря им большее количество покупателей смогли себе позволить в этом году приобрести или поменять квартиру. По данным «ТВОЕЙ СТОЛИЦЫ», в течение летне-осеннего периода, порядка 30% всех заключенных сделок проходило с привлечением кредитных денег. Актуальная ставка кредитования в 11% годовых на первые годы, а на последующие 14% - это не 25%, как было еще ровно год назад.

Доля покупателей с кредитами на вторичном рынке жилья Минска

По данным **ТВОЯ СТОЛИЦА®**
Агентство недвижимости



Фактор 3. Предпочтения покупателей сместились в сторону более качественных квартир.

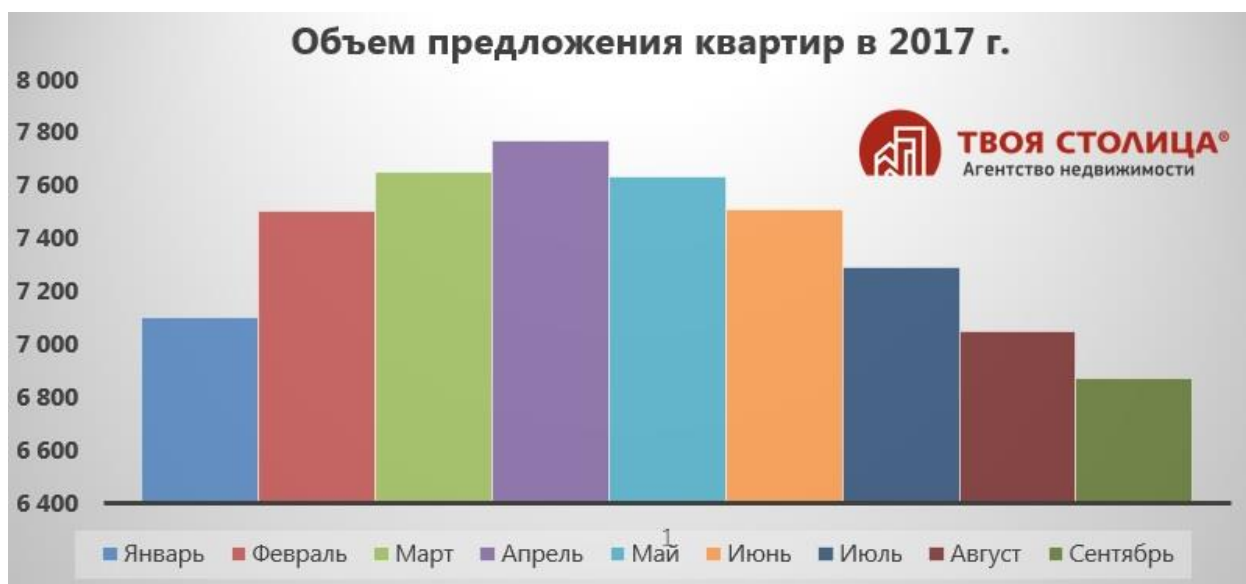
Первые два фактора позволили стабилизировать рынок и изменить качественную структуру приобретаемого жилья. Если в начале года большинство

сделок приходилось на максимально недорогое жилье, то во второй половине года соотношение цена-качество начало смещаться в сторону более качественных квартир – имеющих хороший ремонт, располагающихся в молодых домах и т.п. В частности, по сравнению с апрелем, доли приобретенных в сентябре хрущевок-брежневок и квартир в домах 1971-1999 снизились, в то время как объем сделок с современными квартирами, построенными после 2000 года, наоборот вырос.



Фактор 4. Снижается объем предлагаемых на продажу квартир вторичного обращения.

Данный процесс отмечается с мая. При этом гораздо активнее из базы вымываются квартиры в свежих домах - построенных после 2000 года. В то время как объем предложения жилья, построенного в прошлом веке, меняется незначительно.



Фактор 5. В то же время, начиная с весны этого года **соотношение объемов спроса и предложения достаточно стабильно**, а это означает, что квартир в Минске хватит на всех желающих.

Так что же происходит с ценами на вторичном рынке жилья?



Свой непосредственный отпечаток на уровень цен накладывают изменения в структуре спроса и предложения. Покупатель, особенно решившийся на получение кредита, предпочитает приобретать более качественное жилье. И даже приобретая квартиру старого жилого фонда, такой покупатель будет выбирать не только благоприятное местоположение квартиры, но и наличие аккуратного ремонта.

Ощутимо теряют популярность:

- **откровенно «трэшевые» квартиры, продающиеся в состоянии «простить и забыть»** - требующие проведения капитального ремонта, по своей стоимости зачастую сопоставимого со стоимостью самой квартиры. Подобные квартиры встречаются не часто и, как правило, их стоимость начинается с уровня немногим больше 20 тыс. USD;
- **«бабушатники», требующие проведения значительного ремонта** – множественные дефекты в отделке, необходимость замены напольного покрытия, дверей, окон и т.п.;
- **квартиры на окраинах Минска с неблагоприятной инфраструктурой.**

Стабильный уровень цен с небольшим знаком минус показывают квартиры стандартных потребительских качеств, представленные массовой застройкой прошлого века. А именно, двумя самыми объемными, и оттого достаточно популярными сегментами – хрущевками/брежневками и квартирами в домах постройки 1971-1999 гг. Как правило, они продаются без существенных дефектов и требуют лишь косметического ремонта. Например, в сентябрьских ценах подобные квартиры потеряли порядка 2%.

Средние цены по сделкам с квартирами стандартных потребительских качеств, сентябрь-октябрь 2017 г.

	Цена кв. м.	Стоимость квартиры
1-комнатная	\$1 120	\$37 000
2-комнатная	\$1 000	\$50 000
3-комнатная	\$ 990	\$64 000

Данные  **ТВОЯ СТОЛИЦА®**
Агентство недвижимости

Так что же тогда дорожает и тем самым влияет на рост пресловутой «средней цены» по городу?

В августе-сентябре фокус покупательских предпочтений был направлен на квартиры в современных **каркасно-блочных** и **монолитных** домах, построенных после 2000 года. Благодаря этому, а также ориентируясь на увеличивающиеся цены в конкурирующем сегменте – готовых новостройках от застройщиков – все это позволило продавцам подобных квартир несколько поднять цены. В итоге, за сентябрь стоимость квадратного метра в этом типе жилья вторичного обращения увеличилась на 3%.

Однако, стоит отметить, что даже несмотря на более интересные ставки по кредитам, до сих пор не каждый желающий может себе позволить покупку квартиры в домах моложе 2000 г.п., потому как их стоимость на 20% выше квартир стандартных потребительских качеств. Это обусловлено, как их качественными характеристиками (молодым возрастом, интересными планировками, материалом стен), так и более просторными площадями квартир.

В современных **панельных** домах также можно отметить рост стоимости квадратного метра в пределах 1-2%, однако это прежде всего касается двухкомнатных квартир, в то время как цены на однокомнатные остаются на прежнем уровне.

Средние цены по сделкам с квартирами в домах моложе 2000 г.п., сентябрь-октябрь 2017 г.

	Цена кв. м.	Стоимость квартиры
1-комнатная	\$1 100	\$46 000
2-комнатная	\$1 090	\$70 000
3-комнатная	\$1 080	\$87 000

Данные  **ТВОЯ СТОЛИЦА®**
Агентство недвижимости

Таким образом, то подорожание на вторичном рынке жилья, о котором можно было прочитать в последнее время в СМИ, является следствием смещения предпочтений покупателей в сторону более качественных квартир.



Реальные цены сделок на квартиры стандартных потребительских качеств и квартиры, готовые к проживанию (с ремонтом и мебелью), с начала года продолжают оставаться без существенных изменений.

Резюмируя

В настоящее время покупатели получили финансовую поддержку в виде значительно более доступных кредитов, чем они были еще год назад. Это позволяет при выборе квартиры ориентироваться не только на минимальную цену, но и

выбирать по качеству. В результате, наибольший интерес покупателей в последние месяцы концентрировался и продолжает концентрироваться на современных квартирах в **домах, построенных после 2000 года** и квартирах, **готовых к проживанию** – с хорошим ремонтом и, частично, с мебелью. Именно из-за этой переориентации покупательских предпочтений и увеличения доли сделок с более качественными квартирами, статистические данные по ценам сделок в последнее время несколько идут вверх.

Складывающаяся на вторичном рынке жилья ситуация во многом зависит от объемов кредитования и кредитных ставок. Отсутствие реального роста доходов населения, а вместе с ними и возможности увеличения валютных накоплений, в ближайшем обозримом будущем не позволит ценам на жилье ощутимо вырасти. Некоторое увеличение стоимости современных квартир, частично подогреваемое застройщиками за счет поднятия цен на уже готовые новостройки, кардинально не изменит ситуацию на вторичном рынке жилья и в перспективе может только привести к снижению объема ежемесячно заключаемых сделок, как это уже произошло в сентябре по сравнению с августом, когда объем сделок снизился на 11 %. Сделки, заключаемые в октябре, в полной мере подтверждают описанные выше тенденции.