

родского центра научной экспертизы Татьяна Романчева.

«Удлиняются сделки: клиентов с чистыми деньгами мало, но складываются цепочки, и сделки все равно идут, потому что жизнь никто не останавливал. Очень большое предложение было на рынке эконом-жилья, при этом 70% покупателей задействовали ипотеку, — рассказывает аналитик. — Интересно, что возраст заемщика значительно помолодел. Для первого жилья молодежь готова рисковать. Но тут очень важна цена — единственный фактор эконом-сегмента. Потому мы и видим на рынке столько акций и льготных предложений. В премиальном проекты тоже есть, цены по-прежнему высоки, но никто никуда не торопится».

ДАЛЕКО ДО ГЕНПЛАНА

По мнению Романчевой, наряду с доступностью ипотеки и восстановлением платежеспособного спроса, одним из факторов роста должно стать снижение темпов ввода жилья. На рынке оно уравнивает спрос и предложение. В первом полугодии общая площадь введенных в строй жилых домов в городской местности Нижегородской области составила 337 тыс. кв.м, что на 1,6% больше аналогичного периода прошлого года. Доля ввода городского жилья в регионе составляет 60,9%, доля новых квартир в Нижнем Новгороде — 36,2%.

С начала года в областном центре введено 200,6 тыс. кв.м или 93,8% к январю-июню 2016 года. В июле в Нижнем Новгороде застройщики не ввели в эксплуатацию ни одного жилого дома. Кроме того, в связи с приостановкой деятельности ООО «Квартстрой-НН» прекращена продажа квартир в жилых комплексах «Университетский» и «Новинки Smart City». Вместе с тем, за июль городская администрация выдала разрешения на возведение двух объектов в Московском и одного в Советском районе. Застройщиками выступают компании ОАО «Нижегородгражданстрой», ООО «Жилстрой-НН» и ООО «НИКИЩЕ». Стартовали продажи в двух домах компаний «Эфа-2» и «Нижегородгражданстрой».

Средний объем ввода жилья в Нижнем Новгороде за период 2010-2016 годов составлял порядка 0,4 млн кв.м. (годовой прирост — 1,3%), говорится в исследовании портала Estimate-Estate.ru. Для сравнения, в Новосибирске и Екатеринбурге в год вводится до 1 млн кв.м. Численность населения в этих городах выше, но и по обеспеченности новыми квартирами в расчете на одного человека Нижний Новгород сильно проигрывает.

«Генеральный план развития города ставит задачу фактического удвоения жилого фонда до 56 млн. квадратных метров в 2030 году — при текущих темпах ввода жилья решение данной задачи представляется маловероятным, — считают авторы исследования. — Набранные городом темпы строительства слабо влияют и на уровень обеспеченности нижегородцев жильем, который замер в районе 21 кв.м на человека».

ДЕЛО ЗА МАЛЫМ

В период очевидного кризиса отрасли 2015-2016 годов наибольшую живучесть демонстрировал сегмент малоэтажного строительства, особенно в категории «эконом». Благодаря таким проектам, как «Окский берег» и «Стрижи», региону удалось удержаться от более чувствительного падения показателей, считают эксперты. Короткий цикл реализации и доступная цена все это время обеспечивали устойчивый спрос на квартиры и таунхаусы в пригороде.

В 2017 году интерес к малоэтажному жилью выразился в появлении очередей, а ИГК «Экоград» (застройщик ЖК «Окский берег») приняла решение о продлении программы РЖС с ценой 35 тыс. руб. за кв.м. фактически за свой счет. К концу года «Окский берег» планирует достичь объема ввода жилья порядка 60 000 кв.м, в том числе и в рамках реализации государственной жилищной программы «Жилье для российской семьи». Во многом именно успехи проекта «Окский берег» вывели Нижегородскую область в тройку лидеров РФ по реализации федеральной программы.

«Сроки реализации программы оказались слишком уж короткими, и далеко не все граждане успели ею воспользоваться. Поэтому сейчас «Окский берег» предоставляет бонус в виде некоего аналога программы ЖРС», — поясняет член Совета директоров ИГК «Экоград» Шамиль Мансуров.

Обычно пригород рассматривается как секонд-хаус, но в случае с Нижним Новгородом — это стартовое жилье, считает Татьяна Романчева. При очевидных преимуществах в цене, минусами малоэтажек за чертой города она называет юрисдикцию района области, нехватку социальной инфраструктуры, отсутствие градообразующих предприятий. «Этот тренд, и, как я часто говорю застройщикам пригорода, он может быть недолгим. У нас есть рискующее меньшинство, которое покупает, а дальше консервативное большинство может не прийти. Пригород будет в большей степени востребован, когда там будут места работы», — говорит Романчева.

Если отталкиваться от стартовых позиций сравнительно молодого малоэтажного сегмента, сейчас и в обозримом будущем он оказывается в более выгодных условиях, нежели рынок в целом, уверен Горелик. Застройщики, угадавшие с форматами вчера, сегодня получают стабильные продажи и устойчивый спрос. «Человеческая потребность хотя бы в маленьком клочке земли никуда не делась. Этот рынок живет, и за ним — громадное будущее на ближайшие десятилетия», — говорит гендиректор «Триумфа».

ВТОРИЧКА В СТУПОРЕ

Свежие предложения по новостройкам фактически остановили и без того перенасыщенный вторичный рынок жилья Нижнего Новгорода, отмечают опрошенные эксперты. По их словам, хрущевки и высотные панельные дома советской постройки — совсем не то, что нужно покупателям в период реализации отложенного спроса, ведь основная масса нижегородцев по-прежнему не имеет

возможности улучшить условия даже за счет старого фонда.

«При средней ипотеке на 16 лет люди понимают, что брать некачественное в силу возраста жилье не имеет смысла. А продавцы хотят, чтобы оно стоило дороже, и упорно держат цены. Поэтому вторичка стоит», — объясняет Татьяна Романчева.

Квартиры в районе Кузнечихи или Советской площади за время экспозиции дешевет с 4,7 до 4,2 млн, приводит пример Дмитрий Вязанкин. «Это реальная цена, иначе они висят. А за цену с таким дисконтом уже есть альтернативы в новостройке», — добавляет собеседник.

ТОЛЬКО ДЛЯ СЕБЯ

Вероятно, в Нижнем Новгороде не лишена смысла покупка жилья для собственных нужд, полагают собеседники агентства. Выжидающему владельцу накоплений вряд ли стоит рассчитывать на ощутимое снижение цен. Если же речь идет об инвестиционных целях, жилая недвижимость — спорное решение.

Доходность от аренды в 2016 году аналитиками оценивалась в 4-6%. Приволжская столица не является привлекательной для положительной миграции. Ее жилой фонд значительно изношен, и подавляющее большинство квартир просто не обладает достаточной ликвидностью. Факторы, способствующие росту арендных ставок, на сегодняшний день отсутствуют.

Жилой недвижимости можно найти место в портфеле инвестора, но лишь в сочетании с другими способами накоплений, уверен управляющий партнер консалтинговой группы «ФОКС-Финанс» Андрей Лисин.

«4-5% по нынешним временам — это еще хороший показатель. Если учесть расходы на содержание, на снижение рисков, фактор простоя и порчи имущества, то может выйти и того меньше. К инвестированию в недвижимость отношусь очень скептически», — резюмирует Лисин.

• Илья Лебедев,
РБК-Нижний Новгород.