

# Влияют ли санкции на рынок недвижимости?

Автор: Сергей Шлома

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.