**Эксперты рынка недвижимости: “Цены на квартиры опускаться не будут”**

Эксперты рынков ипотечных кредитов и недвижимости Воронежской области рассказывают о главных изменениях, которые принёс 2020 год

Год 2020, прошедший под знаком пандемии коронавируса, многим запомнится глобальным экономическим кризисом. Первые признаки грядущего упадка экономики стали появляться ещё в начале прошлого года: цена на нефть и курс рубля стали резко снижаться, а из-за границы стали приходить новости о закрытии целых городов на карантин по причине эпидемии. Имеющие на счетах сбережения россияне, чтобы не потерять деньги в кризис, постарались как можно быстрее их вложить. Многие начали скупать недвижимость, рассудив, что это едва ли не единственный надежный способ сберечь накопления.

Как повлиял ажиотажный спрос на рынки недвижимости и ипотечного кредитования, почему изменились цены на жильё, и чего ждать от 2021 года, рассказали директор воронежского филиала компании "Этажи" Данис Латыпов и начальник отдела по работе с партнёрами и ипотечного кредитования головного отделения Сбербанка по Воронежской области Андрей Дмитриев. Две эти организации уже более 5 лет активно сотрудничают, помогая клиентам быстро и выгодно приобретать недвижимость для жизни и коммерческой деятельности.

**Как кризис повлиял на рынок недвижимости?**

Рынки недвижимости и ипотечного кредитования пережили в прошлом году небывалый всплеск интереса со стороны покупателей и заёмщиков. Об этом говорят цифры.

- Жители Воронежской области стали в 2020 году чаще обращаться в Сбербанк по вопросу оформления ипотечного кредита, - говорит Андрей Дмитриев. – Давайте сравним: в 2019 году жителям региона было выдано 12 212 кредитов, а в 2020-м – 17 016. Общая сумма оформленных кредитов на покупку жилья выросла за год с 18.176 миллиардов рублей до 28.963 миллиардов. Обычно в январе-марте и июне-июле наблюдается небольшой спад клиентов, а в сентябре-декабре - самый высокий спрос. Но прошлый год был аномальным – мы били рекорды по выдаче каждый месяц.

- Повышенный спрос на недвижимость мы наблюдали в марте 2020 года, когда за границей уже был введён локдаун, и люди, понимая, что скоро подобное будет и у нас, начали скупать недвижимость, - отмечает Денис Латыпов. – А в апреле, когда в России объявили карантин, спрос на недвижимость почти полностью упал. Затем Центробанк стал снижать ключевую ставку, что повлекло за собой удешевление кредитов. В конце апреля правительство объявило о запуске льготной ипотеки со ставкой 6.5% на новостройки. И спрос на недвижимость снова пошёл вверх.

**Как низкие ставки по ипотеке повлияли на цены?**

Ставки по ипотеке в 2020 году достигли исторического минимума. Банки делали покупателям недвижимости такие предложения, от которых они не могли отказаться. Понимая, что таких низких ставок, скорее всего, больше не будет, люди стали брать по два, а то и по три ипотечных кредита. Повышенный спрос не мог не отразиться на рынке недвижимости. Сначала подорожали новостройки, а затем и вторичное жильё. Предложение недвижимости при этом сократилось.

- Основным драйвером роста стоимости новостроек стала ипотечная программа с господдержкой под 6.5% годовых, - говорит Данис Флюрович. – Застройщики ощутили увеличенный спрос на новостройки и начали повышать цены. Тут обратная ситуация получилась: запуская льготную ипотечную программу с господдержкой, правительство хотело поддержать строительную отрасль, но застройщики решили воспользоваться ситуацией и повысить свою маржинальность. В то же время люди бросились покупать не только новостройки, но и вторичное жильё. Покупательский спрос и тут привёл к росту цен, а также дефициту предложения. Если год назад у нас в базе было порядка 3500 объектов вторичного рынка недвижимости, то теперь примерно 2500. Кстати, повысился спрос на риэлторские услуги. Потому что покупателям становилось всё сложнее находить что-то подходящее на рынке, и им требовалась помощь специалистов.

- Государственная поддержка, конечно, сильно повлияла на спрос на недвижимость, – продолжает Андрей Дмитриев. – Рынок еще не видел столь низких ставок на срок более 20 лет. Объемы выдачи ипотеки в Сбербанке выросли на 60%, средний чек - на 40%, поскольку увеличилась и  стоимость недвижимости.  Некоторые клиенты за прошедший год успели взять даже не одну, а 2-3 ипотеки.

**«Дистанционка» - новый тренд рынков ипотечного кредитования и недвижимости?**

Один из трендов прошедшего года – массовый переход предприятий на дистанционный режим работы. Не обошёл он и рынки недвижимости и ипотечного кредитования. Во-первых, «дистанционка» позволила активнее развивать онлайн-сервисы по поиску и оформлению сделок с недвижимостью. Во-вторых, новые реалии отразились на выборе гражданами локаций для приобретения жилья.

Хорошим примером того, как можно выстроить процессы поиска и оформления недвижимости в режиме онлайн, служит сервис Сбербанка - ДомКлик. Здесь можно не только подобрать объект, но и провести весь цикл сделки: подать заявку на ипотеку, направить документы в банк и провести регистрацию сделки в Росреестре с помощью сервиса «Электронная регистрация». Кстати, лидером среди агентств недвижимости по проведению сделок со Сбербанком по итогу 2020 года стало АН «Этажи».

- В начале 2020 года на Домклик заходило более 70 000 клиентов Воронежа и области в месяц, - рассказывает Андрей Дмитриев. - К концу 2020-го  трафик составил уже более 125 000 клиентов. То есть, за год рост составил более 75%. А в целом по России в конце прошлого года Домклик посещали более 12 миллионов человек в месяц.

По необходимости риэлторы тоже готовы взаимодействовать с клиентом онлайн. Причём, на любых этапах – от демонстрации объекта недвижимости по мобильному телефону до онлайн-заключения сделки. Хоть локдаун и остался в прошлом, порядка 25% клиентов АН «Этажи» подписывают договоры онлайн.

Как мы уже упомянули, «дистанционка» повлияла на рынок недвижимости и в том плане, что у покупателей обрели популярность новые локации. Если раньше многие хотели жить в центре города, поближе к работе, то теперь люди устремились за город.

* В период и после самоизоляции был дикий спрос на загородные дома, отмечает Данис Латыпов. – Люди поработали дистанционно и поняли, насколько 4 стены в квартире давят. Кроме того, в 2020 году появилась программа «Сельская ипотека», рассчитанная на покупку домов и квартир за городом. В связи с этим спрос на загородную недвижимость очень высокий.

**Что ждёт рынок недвижимости в 2021 году?**

 - Цена на квартиры, которая есть сейчас, я думаю, не будет опускаться, - считает Данис Латыпов. - Это новая реальность, и к ней надо привыкать. Если Центробанк и дальше будет понижать ключевую ставку, ипотечная ставка тоже может корректироваться в меньшую сторону. Но не до бесконечности. Тут может наступить обратный эффект. Если ипотечная программа становится слишком доступной, растёт доля рискового портфеля. Сейчас говорят, что даже если ключевая ставка останется на прежнем уровне, возможно небольшое увеличение ставок по ипотеке. Потому что риски кредитных организаций растут.

**Рынок недвижимости Воронежской области в цифрах**

·       - Если в 2019 году средний чек по ипотечному кредиту в Сбербанке составлял 1 480 000 рублей, то в 2020 году он повысился до  1 700 000 рублей.

·       - По состоянию на январь 2021 года минимальная ипотечная ставка на квартиры вторичного рынка в Сбербанке составляет 7.3% годовых. В начале 2020 года этот показатель находился на уровне 8.84%.

·       - Ценник на новостройки, отмечают аналитики АН «Этажи», за год вырос на 20-25%. Средняя стоимость квадрата площади однокомнатной квартиры оценивается в 61605 рублей, двухкомнатной - 67358  рублей, трехкомнатной - 67420 рублей.

·       - За год стоимость квартир на вторичном рынке, по данным АН «Этажи», выросла на 17.6%. Больше всего в цене прибавили однокомнатные квартиры (+13 980 руб./кв.м  или 26,7%), на втором месте двухкомнатные (+6 973 руб./кв.м или 14,3%), на третьем – трёхкомнатные (+5 983 руб./кв.м или 11,5%).

·       - Загородная недвижимость, отмечают в АН «Этажи», за год подорожала в среднем на 5%. Больше всего в цене поднялись частные дома (+3 912 руб./кв.м или 10%), на втором месте таунхаусы (+774 руб./кв.м или 2%), на третьем – земельные участки (+1 226 руб./сот 1,3%). А вот дачи немного подешевели (-1 040 руб./кв.м -4,6%).