

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

Валентина Витальевна Варлакова

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (913)064-48-86, e-mail: medwedrew@mail.ru

Рынок недвижимости города Новосибирске достаточно разнообразен. Новосибирск, являющийся одним из крупнейших городов страны и столицей Сибири активно развивает строительный рынок жилья, ежегодный объем которого составляет около 1 млн. кв. метров. В основном возводятся высотные многоквартирные дома, большая часть которых приходится на отдаленные спальные районы. Свободных мест для застройки в центральных районах практически нет, хотя процесс ее уплотнения продолжается. А перед покупателем жилья встает вопрос, где и как дорого купить новое жилье – в отдаленном районе новостройку или старое, но ближе в центре. Важно, что при выборе жилья его покупатель рассматривает материал, из которого построен его будущий дом.

Достаточно большое количество жилья покупатели приобретают по договору ДДУ, поскольку такая сделка выгоднее на 20–30 % от общей стоимости недвижимости, Здесь, однако существуют и риски приобретения недвижимости.

Популярным в последние годы стало ипотечное кредитование, которое помогает большинству семей приобрести собственное жилье. Начавшееся в 2017 году снижение ставок по кредитованию дало скачек роста в спросе на недвижимость. В итоге спрос породил предложение на рынке недвижимости, увеличивая количество строительных объектов в городе и практически стабильные цены на квартиры.

Ключевые слова: рынок недвижимости, покупатель, спрос, предложение, застройщик, дом, жилье, новостройки, вторичное жилье, ДДУ, ипотечное кредитование.

THE MARKET OF RESIDENTIAL PROPERTY OF THE NOVOSIBIRSK CITY

Valentina V. Varlakova

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (913)064-48-86, e-mail: medwedrew@mail.ru

The property market in Novosibirsk is quite diverse. The city, as one of the largest cities of the country and the capital of Siberia, rapidly develops residential building market, the annual volume of which reaches up to 1 mln sq.metres. Basically it concerns high-rise apartment houses, most of which are located in outer-lying residential districts. There is hardly any free space for building in the central districts, although the high-density building development process is still going on. And property buyers face the problem of choice: where to buy and how much to spend for a new flat – whether it will be a new one in the suburb or an old one in the centre. It is important to note that in choosing the residence the buyer considers the material of his future house.

The most part of residences is acquired by the co-investment agreement as such a deal is 20–30 % cheaper than the total cost of property. However, there are some risks to take care of.

During the last years mortgage lending became really popular, as it helps most families acquire their own flats. In 2017 the mortgage rate lowering caused a growth in demand for property, which, in its turn, produced a growth in supply on the market, increased the number of constructional projects and stabilized flat prices.

Key words: property market, buyer, demand, supply, real-estate developer, house, residence, new-built housing, secondary housing, co-investment agreement, mortgage lending.

Характеристика рынка жилой недвижимости на 2018 год

Новосибирск по спросу на новостройки обогнал Москву [1], бюджетные новостройки эконом-класса являются хитами продаж из-за сочетания цены и качества, а также развитой инфраструктуры.

Покупатели делятся на тех, кто хочет жить в центре и пользоваться всеми прелестями инфраструктуры города и тех, кто переезжает в тихие спальные районы, желая быть поближе к природе, но одновременно понимая возможные трудности (как правило, временные) из-за отсутствия развитой транспортной и социальной инфраструктуры [2]. Но главный фактор – стоимость жилья эти неудобства часто перевешивают, играя решающую роль.

При этом спрос на жилье в таких районах способствует развитию и освоению окраин даже небольших городов. Так же на спрос в домах в спальных районах влияет субсидирование процентных ставок на новостройки, проценты значительно ниже, чем на жилье на вторичном рынке недвижимости. Застройщики таких жилых комплексов стараются обеспечить комфортную жизнь людей в домах, строя детские сады, школы, аптеки, больницы, магазины и т.д. Но так происходит не всегда, не все застройщики, вовремя сдают дома, не всегда могут обеспечить развитие транспортных развязок, создание требуемой градостроительными нормами инфраструктуры.

На вторичном рынке недвижимости наблюдается спад продаж, снижение цен, затронувшее и новые объекты недвижимости. Эта тенденция наблюдается в течение последних 4–5 лет, что связано с ростом числа новостроек и определенным спадом спроса. Недвижимость вторичного рынка значительно уступает по своим характеристикам новым объектам: старее дома требуют ремонта, особенно в отношении коммуникаций, кровля, водопроводных труб и др. Устаревший фасад, небольшие придомовые территории, малое число парковочных мест и нехватка детских площадок для детей – наиболее весомые факторы приобретения жилья в новостройках. Однако при выборе жилья для многих его покупателей большое влияние имеет месторасположение дома, наличие метро и торговых центров в пешей доступности от дома, а это, как правило, рынок вторичного жилья.

Поэтому при выборе жилья каждый ориентируется на свои предпочтения, кто-то ориентируется на ценовую категорию жилья и комфортность в проживании, а для кого-то важно рядом наличие метро и возможность быстро добраться до рабочего места.

Характеристика материала при строительстве домов

При выборе жилья нужно также учитывать комфортность проживания в нем, а именно технологии строительства зданий. Неизменным спросом на

рынке жилой недвижимости пользуются [3] кирпично-каркасные и панельные дома. Нужно обращать внимание на качество выполненных работ, а также на материалы из которых сделано помещение. Рассмотрим конкретнее материалы домов.



Рис. 1. Средняя цена квадратного метра в домах из разных материалов по данным N1

Например, при строительстве панельного дома теперь используются сэндвич-панели с тепло- и звукоизолирующим материалом. По размеру они больше, чем дома построенные в советское время. Такие панели могут позволить сделать более разнообразную планировку и фасад зданий, а также сделать чистовую отделку намного быстрее, чем в монолите. Здание строят из заранее подготовленных панелей, при этом швы заливают раствором из цемента. Такие технологии позволяют быстро построить дом в любое время года. Наряду со всеми плюсами имеются и минусы, это: плохо заделанные швы и плохая звукоизоляция.

Монолитные дома, несущий каркас которых изготовлен из железобетона, а внешние стены из кирпича, также пользуются спросом. Их конструкция обеспечивает осадку без каких либо трещин. Эти дома из-за бесшовной технологии обладают хорошей теплоизоляцией, но и недостаточной звукоизоляцией. Строительство продолжается в среднем 1,5–2 года, что является недостатком данной технологии, также недостатком считается высокая цена жилья.

Дома из кирпича являются самыми востребованными и комфортными. При строительстве может использоваться керамический, силикатный кирпич. В большинстве случаев застройщик выбирает возведение монолитно-кирпичных зданий, которые гораздо быстрее возвести. Строительство кирпичного дома долгий и сложный процесс, возведение которого происходит в течение 1,5 лет. При этом цена на такой дом очень высока.



Рис. 2. Расположение домов из определенного материала, по данным N1

На рынке недвижимости Новосибирска существует распределение по классам такие как:

Эконом-класс или стандарт-класс. Эти дома доступны для покупки многим, так как продаются по приемлемой цене. В таких домах кухни в среднем 8 квадратных метров, площадь однокомнатной квартиры 28–33 квадратных метра, потолки 2,7 м и достаточно парковочных мест.

Комфорт-класс. В таких домах более качественная и дорогая отделка, современные лифты и площадь квартир от 36 квадратных метров, наземный паркинг, детские площадки и огороженная территория. Соответственно и цена жилья на 30-40 % выше эконома.

Бизнес-класс. Отличительная черта такого жилья в том, что оно располагается в благополучных районах в доступности ко всей инфраструктуре и культурно-развлекательным заведениям. Отличается такое жилье и количеством квадратных метров в квартирах, высококачественными материалами при отделке, красивым видом из окна, охраняемой территорией. В таких квартирах несколько санузлов, большие балконы, лоджии, просторные коридоры. На крышах и цокольных этажах могут располагаться развлекательные заведения.

По классу жилье в 2016 г. распределилось по разному: 71 % жилье эконом-класса, 27 % комфорт-класса и 2 % бизнес-класса.

Снижение цен на вторичном рынке недвижимости происходило с конца 2014 г., а цена в новостройках с господдержкой росла до осени 2015 г., затем произошло снижение цен. Так в декабре 2016 г. цена в новостройках немного опередила цену во вторичном жилье. В 2017 г. первичное жилье стало дешевле вторичного на 2,4 %.



Рис. 3. Число новостроек по классам качества на 2017 год. Источник RID Analytics.

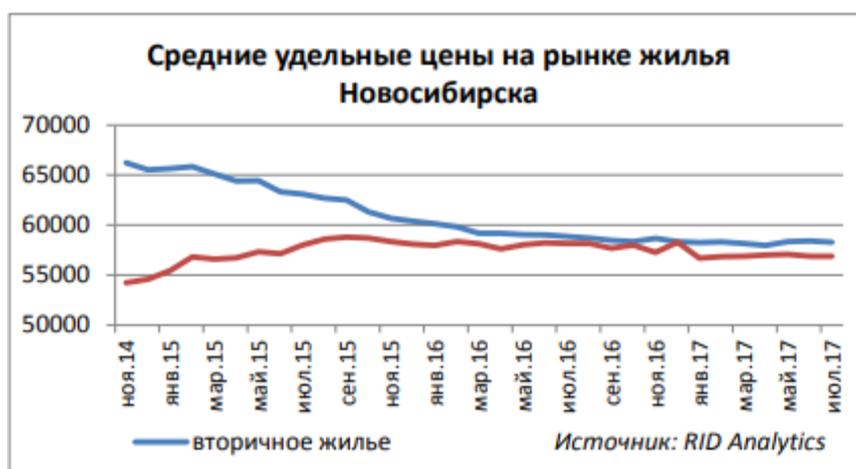


Рис. 4. Средние цены на жилье в городе Новосибирске с 2014 г. по 2017 г.

Договор долевого участия

Отдельной частью на рынке недвижимости хотелось бы выделить приобретение жилья с помощью договора долевого участия (ДДУ) [4]. Плюсом такой сделки является выгодная цена объекта на 30–35 % дешевле, чем в сданном доме. Безусловно, есть и минусы, это риск того, что стройка будет заморожена, может задержаться сдача дома, а также нет возможности взять ипотеку на начальной стадии строительства. Поэтому перед заключением сделки нужно тщательно проверить репутацию застройщика. Детально изучить документы от застройщика. Сейчас договоры ДДУ можно застраховать, а это значит, что в случае недобросовестности застройщика государственный компенсационный фонд вернет деньги дольщикам.

Поправки в 214–ФЗ – вступившие 1 июля 2018 г. ужесточают требования к застройщикам, при этом защищая права дольщиков.

На данный момент после заключения договора ДДУ не поступают напрямую к застройщику, а привлекаются на спецсчета. Эскроу-счета это счета на которые поступают средства дольщика до завершения строительства и введение в эксплуатацию объекта недвижимости. При этом сам застройщик сам теперь обращается к банку за кредитом для строительства недвижимости, его вклад денежных средств должен быть не менее 10 % от общей суммы для строительства. Ставка для компаний осуществляющих строительство должна быть ниже среднерыночной. В случае задержки сдачи дома более чем на шесть месяцев покупатель имеет право вернуть деньги со счета в банке.



Рис. 5. Число зарегистрированных ДДУ с 2014 г. по 2017 г.

Некоторое время назад наиболее востребованными были однокомнатные квартиры: средств у людей хватало лишь на приобретение такого жилья. На данный момент ситуация поменялась: уменьшился процент по ипотечной ставке, сократился первоначальный взнос по ипотеке и сократилась цена на жилье.

По данным аналитиков средняя стоимость 1-комнатной квартиры около 1 870 000 рублей на первичном рынке и 2 060 000 рублей на вторичном рынке недвижимости. При этом двухкомнатная квартира на первичном рынке стоит 3 240 000 рублей и на вторичном 3 170 000 рублей. Следовательно, разница в цене около миллиона рублей. Для кого-то это отличный вариант жить в более комфортных условиях, а кто-то не может себе позволить платить примерно на 10 000 рублей больше, чем за однокомнатную квартиру.

Следует отметить, что 1-комнатную квартиру выгоднее купить на первичном рынке недвижимости. При покупке жилья в ипотеку также выгоднее купить жилье на первичном рынке недвижимости, так как процентная ставка ниже на 1–2 %, а также государство предоставляет ипотечное кредитование с господдержкой именно на новостройки.

Ипотека

На сегодняшний день проблема приобретения недвижимости является острой для многих жителей нашей страны, в том числе молодых семей. Остро ощущается нехватка средств на приобретение собственного жилья у. Однако все больше семей в последние годы могут себе позволить приобрести «кров» с помощью ипотечного кредитования, тем самым порождая спрос у продавцов.

Снижение ипотечных ставок начавшееся еще в 2017 г. активизировало спрос на недвижимость. Первым опустил процентную ставку Сбербанк за ним потянулись и другие банки. Так к концу сентября 2018 г. процентная ставка составила 9,5 %, что примерно на 2,5–3 % ниже по сравнению с 2016 г.

Снижение процентной ставки на вторичном рынке жилой недвижимости вернуло спрос на жилье в данном сегменте. Ранее покупатели выбирали первичный рынок недвижимости, стоимость ипотеке на новостройки и вторичное жилье практически сравнялась.

В конце 2018 г. в связи с ухудшением экономической ситуации Центробанк России впервые за долгое время поднял ключевую ставку. Произошло подорожание ипотеки. Покупатели, боясь, что ставка по ипотеке станет еще выше, стали совершать больше сделок с недвижимостью. Рост ставки, таким образом, активизировал рост спроса на недвижимость. В результате произошел рост цен на недвижимость. В основном цены повысились на жилье эконом-класса, так как именно этот сегмент чаще всего оказывается наиболее востребованным на рынке недвижимости, свидетельствуя об ограниченной платежеспособности населения. Но следует отметить наличие и обратного варианта, распространяющегося в крупных городах – спроса на более качественное и дорогое жилье.

По данным N1.RU переход от строительства студий к более комфортному жилью в последнее время заметен. Супер-эконом уже не так востребован, как раньше. Продавцам становится все сложнее продать такое жилье. Студии и малогабаритные «однушки» почти не востребованы семьями с детьми.

Застройщик подстраивается под рыночный спрос, комфортного жилья на рынке недвижимости становится все больше.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Обзор рынка недвижимости по итогам 2018 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа : www.irm.ru/news/125922.html.
2. Гончаров Р. Д. Материалы для строительства зданий и сооружений 2016 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://cyberleninka.ru/article/n/materialy-dlya-stroitelstva-zdaniy-i-sooruzheniy>.
3. Долевое строительство [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://realty.rbc.ru/news/5b1a34279a79470b3555bee1>.
4. Продажа недвижимости в Новосибирске [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://novosibirsk.n1.ru/>.
5. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 30.12.2004 № 214–ФЗ.

© В. В. Варлакова, 2019