

## Возможности и угрозы 2023 года на рынке новостроек

Тематика: **Недвижимость**  
**Статьи и исследования**

Дата публикации: 10.01.2023

г. Москва

Дата мероприятия / события: 10.01.2023

*Принятые вызовы и последовавшие решения непростых задач прошлого года стали основой для новых перспектив рынка недвижимости. С каким потенциалом и возможными сложностями для развития начинается новый 2023 рассказывает Всеволод Иванов, директор компании UDS.*

### Завершающееся импортозамещение

В список самых ярких итогов 2022 по праву входит импортозамещение, которое по многим позициям практически завершилось. В новый год отрасль вступает с готовностью возводить объекты в основном из отечественных материалов с использованием российского оборудования, отчасти используя зарубежные поставки от стран, продолжающих сотрудничество.

### Отсрочка внедрения ТИМ

Перенос срока обязательного внедрения ТИМ при проектировании новостроек на первый взгляд существенно не влияет на стратегию развития 3D-моделирования в жилом строительстве. Однако теперь появилась фора для подготовки к переходу, возможность подобрать наиболее надежные отечественные решения, обкатать шероховатости и провести нужную доработку продукта. При вдумчивом подходе, возникшая отсрочка может стать для девелопера дополнительным бонусом.

### Апгрейд цифровых технологий

Полученная в ушедшем году поддержка IT-отрасли подарила застройщикам новые инструменты цифровизации. Появились давно востребованные агрегаторы программного обеспечения для решения задач сферы недвижимости, охватывающих все этапы – от сопровождения сделки в электронном виде до повышения эффективности эксплуатации запущенных объектов. Так, в ноябре была запущена площадка «Карта цифровых решений» – совместный проект Департамента градостроительной политики города Москвы и ГБУ «Мосстройинформ». Помимо этого, получил развитие проект Минстроя России «Умный город», началась разработка и внедрение отраслевых стандартов для построения системы «умный многоквартирный дом». Также активно прогрессирует отечественное ПО, что позволяет не зависеть от импорта и снизить расходы на логистику, изменение курса валют, санкционные издержки. В сумме факторов цифровые инструменты становятся доступнее, внедрение новых разработок в строящиеся объекты становится проще, что позволяет предлагать покупателям более интересный продукт.

### Инвест-привлекательность

Непростая экономическая ситуация и возросшие показатели инфляции в 2022 году не оказали негативного влияния на инвестиционную привлекательность недвижимости. Наоборот, исследования популярных инвест-инструментов демонстрируют, что недвижимость сохраняет главенствующее место по доходности, опережая альтернативные способы хранения средств, например, в золоте, валюте и акциях.

### Низкие ставки по ипотеке

Перипетии прошедшего года в сухом остатке подарили рынку недвижимости ипотечные программы с исторически низкими процентными ставками. К сентябрю 2022 ключевая ставка ЦБ достигла 7,5%, что оказалось на 1% меньше уровня января этого же года. Рыночные условия позволили девелоперам в сотрудничестве с крупными банками

запустить собственные субсидированные программы с условиями, которые нельзя было бы и предположить годом ранее.

Еще одним позитивным решением стало продление и расширение государственной программы «Семейная ипотека», а также сохранение льготной ипотеки, пусть и с некоторым повышением ставки.

### **Ипотека с обстановкой интерьера**

В конце ноября пошло обсуждение законопроекта Минстроя России, который мог бы позволить застройщикам включать в договоры долевого участия обстановку квартир. Потенциально возможность взять ипотеку на лот не только с отделкой, но и мебелью, позволит покупателям сэкономить на ремонте до 20% бюджета. Как следствие, в случае принятия законопроекта, ожидается появление дополнительного спроса.

### **Наряду с позитивными предпосылками нельзя не сказать об угрозах развитию рынка первичной недвижимости.**

#### **Запрет около нулевых ставок**

По-прежнему ожидается введение запрета на использование ипотечных предложений с низкими ставками. По заявлению главы Банка России Эльвиры Набиуллиной ограничение выдачи «ипотеки от застройщика» по около нулевым ставкам планируется в начале этого года.

Уже в декабре Банк России повысил надбавки к коэффициентам риска по кредитам на первичное жилье с первоначальным взносом ниже 10%. Следующей сдерживающей мерой может стать введение повышенных надбавок (например, 100%) для первоначального взноса на уровне 10–20%.

#### **Поддержка вторичного рынка жилья**

В июне минувшего года вице-премьер Марат Хуснуллин выступил с инициативой запуска ипотеки с господдержкой для «вторички». И хотя в сентябре замглавы Минстроя Никита Стасишин опроверг разработку такой программы, а Счетная палата России в лице аудитора ведомства Натальи Труновой не нашла усиление существующих условий целесообразным, исключать возможность возвращения к данному предложению нельзя. Усиление ипотечных программ для вторичного фонда может привести к перетеканию спроса.

#### **Снижение платёжеспособности**

Основным фактором, затрудняющим развитие отрасли, как и в прошлом году остаётся снижение платёжеспособности потенциальных покупателей. Намечившееся в 2022 году соревнование между девелоперами в качестве продуктов найдёт своё продолжение в наступившем году.

Получится ли обернуть данную сложность в преимущество – жизненно важный вопрос для каждого проекта и каждого застройщика. Впрочем, пока вся история развития российского рынка новостроек говорит о том, что профессиональные девелоперы находят пути для сохранения и дальнейшего роста рынка, в том числе опираясь на государственные программы и инициативы.