

# Бум спроса на загородные пространства для полноценной жизни и удалённой работы

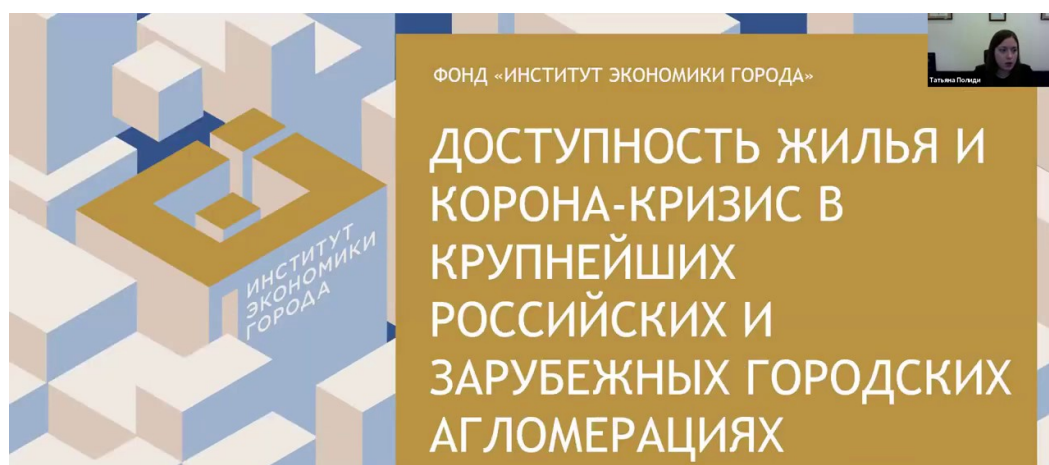
(Suburban Life is in Great Demand)

В конце 2020 г. Институт экономики города провёл **онлайн-дискуссию** «Шок пандемии: почему рынки жилья в России и в других странах оказались под ударом?».

Эта онлайн дискуссия была посвящена **влиянию льготной ипотеки на рынок недвижимости** и дальнейшим перспективам развития градостроительной сферы.

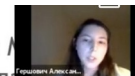
Здесь мы приводим **конспект тезисов** из видеозаписи этой дискуссии. Тезисы снабжены временной координатой (час:мин:сек), чтобы было удобно ориентироваться, если у читателя появится желание самому посмотреть определённый отрывок.

**Ссылка** на видео: <https://www.youtube.com/watch?v=aWYr4OlfjJ4>



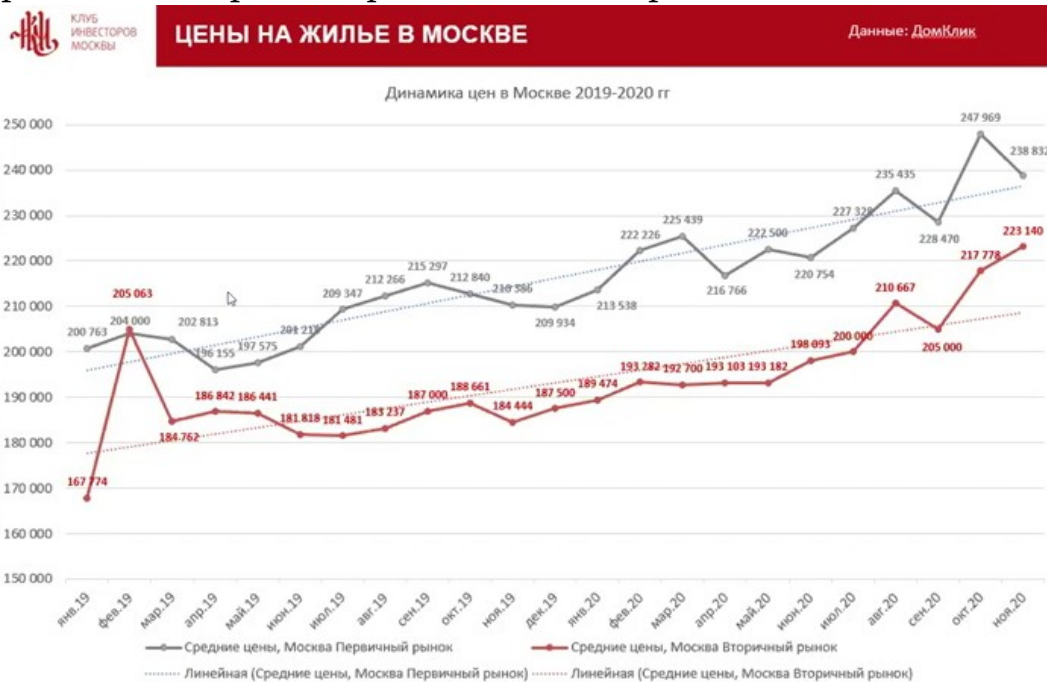
0:27:20 — **Основная часть** субсидируемых кредитов пришлась именно на Москву.

Резкий рост объема выданных ипотечных кредитов, увеличение доли Москвы в выданных кредитах: основная часть субсидируемых кредитов пришлась именно на Москву - столичный город с наиболее высокими доходами и сбережениями граждан, а также инвестиционно привлекательным жильем



0:57:45 — **Тратим бюджетные деньги, чтобы профинансировать возросшие цены и, соответственно, доходы застройщиков** — это неправильно.

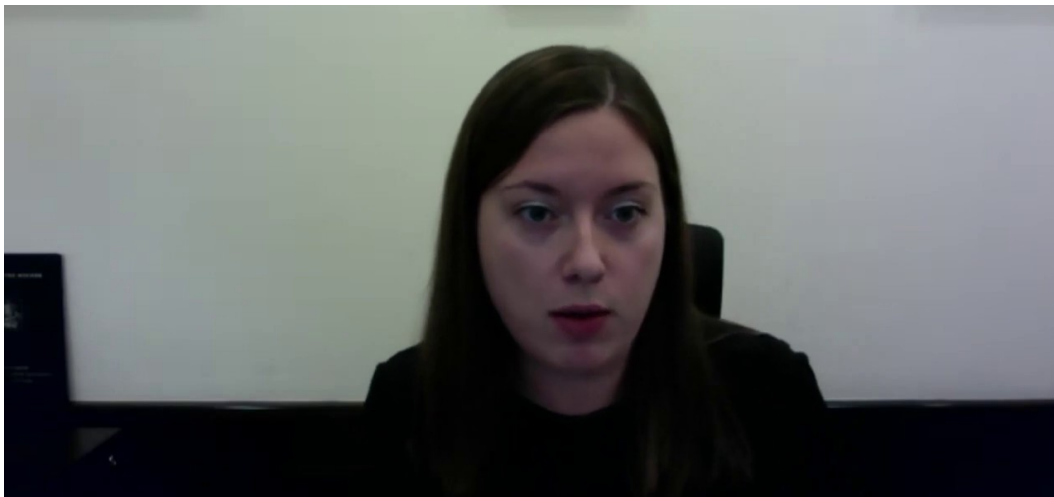
1:00:00 — **Доступность жилья снизилась.** Средняя стоимость квадратного метра в Москве выросла до 238 т.р. на первичном рынке. На вторичном рынке — до 223 т.р.



1:09:23 — Все девелоперы заинтересованы в увеличении квадратных метров, в увеличении стройки.

1:16:50 — Очевидно, что цены будут расти. Очевидно, что более 50 млн кв.м. в год многоквартирного жилья (МКД — МногоКвартирный Дом)) мы строить не будем. И мы их не продадим никуда.

1:23:30 — Росстат официально зарегистрировал **отток населения из Москвы**: это нельзя игнорировать.



1:24:20 — С 2010 г. средний **размер вводимой жилой единицы сократился с 67 кв.м. до 53 кв.м.** Это не улучшает, а, наоборот, ухудшает жилищные условия.

1:28:20 — У **региональных проектов маржинальность крайне низка.** Поэтому из-за низкой маржинальности в регионах новые стройки не начинались. А стройка в основном ведётся в самых крупных мегаполисах.



1:30:30 — **Застройщики — рыночные субъекты. Они возьмут свою прибыль везде, где только можно её взять.**

Было бы странно ожидать социальной ответственности от застройщика: *«нет, мы не будем цены в связи с тем, что льготы по ипотеке; пусть людям достанется»* — это нерыночное поведение бизнеса. Бизнес взял своё в том месте, где ему дали взять. Дали льготы по ипотеке, он тут же взял свою прибыль. Было бы странно, если бы бизнес так себя не повёл...



1:39:10 — загородные риелторы говорят, что **сейчас бум спроса на загородное жильё**. Риелторы, работающие в субурбии (с загородной недвижимостью) сказали, что у них всё разлетелось, как «горячие пирожки», в том числе и недострой.



1:40:35 — **Инфраструктура в субурбии отсутствует**, т. к. там нет участков с населением в 4-5 тысяч человек. Поэтому там невозможно сделать школы, детские сады и т. д.

1:41:00 — **Плановое развитие субурбии отсутствует — этим никто не занимается.**

1:41:45 — В 2005-2007 гг. введение ипотечных механизмов также привело к резкому подорожанию жилья.

1:43:35 — Риелторы городские говорят — *«у нас ушло всё на «первичке» после начала коронавируса».*

1:44:00 — Помните **слоган «Московская недвижимость всегда в цене».** Поэтому эти покупки по льготной ипотеке имеют инвестиционный характер. Льготная ипотека используется не для приобретения жилья, а для инвестиционных вложений.

1:58:20 — Про территории за пределами мегаполисов: нужны инструменты вовлечения **депрессивных территорий** в оборот. Множество региональных территорий признаётся застройщиками, как депрессивные.

2:01:40 — За 2020 год — **50% ввода жилья это всего 5 субъектов Российской Федерации.**



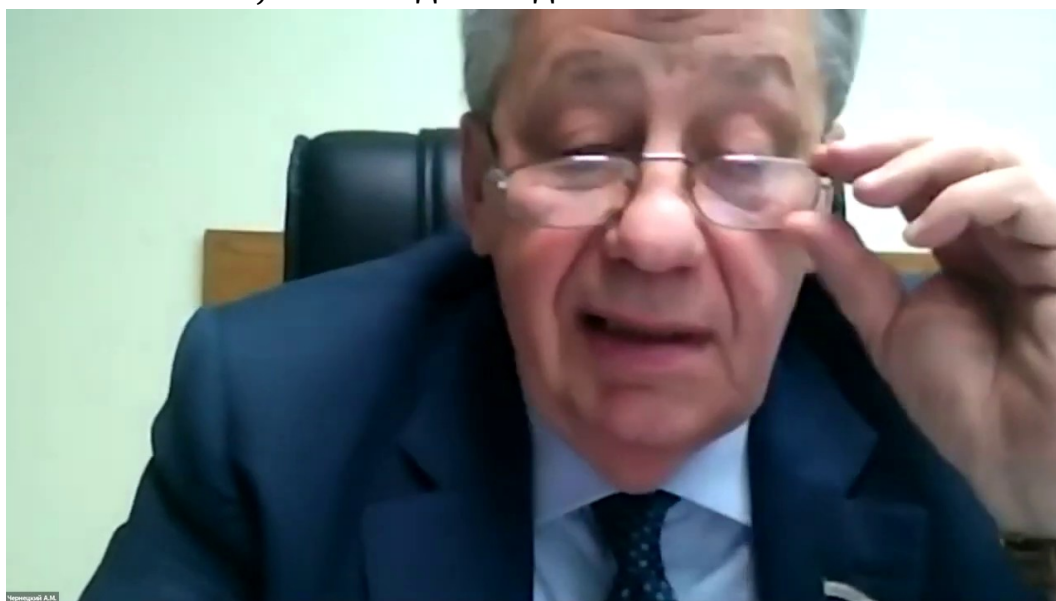
2:01:50 — Потенциал участков внутри городских территорий практически исчерпан.

2:12:20 — Если с 2010 по 2017 гг. образовалось **10 тысяч дел в судах по градостроительным спорам**. То уже с 2018 по 2020 гг. — ещё 10 тысяч споров. Т.е. идёт интенсификация этого процесса.

2:12:45 — И если так пойдёт, то скоро проблема градостроительных споров станет, как проблема обманутых дольщиков, которую вначале не принимали всерьёз, а потом она оказалась на повестке у президента.

2:15:40 — Про доходы населения и доступность ипотеки: **каким образом у нас будут увеличиваться доходы населения? Я думаю вряд ли кто-то может внятно сегодня рассказать...**

2:18:00 — **Слой населения, который способен купить жильё в собственность, он с каждым годом становится всё тоньше.**



\* \* \*

Со своей стороны хотим отметить, что:

- Действительно **с помощью льготной ипотеки нередко приобретаются квартиры не для жилья, а для последующей**

сдачи их в аренду. То есть это инвестиционные вложения. Такое поведение объяснимо на фоне падения ставок по депозитам.

- Таким образом с помощью бюджетных денег идёт искусственная **поддержка стройкомплекса и сохранение ликвидности** всей мегаполисной недвижимости в целом.

- При этом остаётся совершенно **нереализованным спрос** населения на комфортную загородную малоэтажную недвижимость, пригодную для полноценной жизни семей и удалённый формат работы.

==

Творческий коллектив проектирования будущего  
20210610

\* \* \*

Следите за новостями на нашем [сайте](#) и в [Телеграм-канале](#).