

На вторичном рынке доля сделок с использованием ипотечных средств достигает сейчас 40–50%, на первичном рынке — 35%, подсчитала Наталья Короткая. Спрос на малоформатные (одно- и двухкомнатные) квартиры остаётся высоким как на первичном, так и на вторичном рынке.

### «ВСЁ БОЛЬШЕЕ КОЛИЧЕСТВО ЛЮДЕЙ БУДЕТ ИЗЫМАТЬ ВКЛАДЫ ИЗ БАНКОВ И ИНВЕСТИРОВАТЬ В ПОКУПКУ НЕДВИЖИМОСТИ»

Таким образом, замедление роста реальных доходов, с одной стороны, и рост цен на недвижимость в течение последнего года, с другой стороны, приводят к снижению покупательной способности.

#### Надёжный актив

Тем не менее в условиях неопределённости в экономике, недвижимость остаётся одним из наиболее надёжных вариантов вложения средств.

В то же время повального кредитования, как было год назад, не ожидается. «Банки более взвешенно выдают кредиты, эта тенденция начала проявляться с начала 2014 года», — рассказывает Алексей Агафонов. По его словам, на получение кредитов в первую очередь могут рассчитывать клиенты по зарплатным проектам. Банки, как прежде, ориентируются на внутренний классификатор, в частности на то, в какой сфере работает заёмщик. «Если, например, одновременно будут рассмотрены заявки на ипотеку от служащего бюджетного учреждения и частного бизнеса, то бюджетник в глазах банка будет наиболее надёжным заёмщиком», — поясняет Агафонов.

В целях борьбы с растущей инфляцией российские банки стали более взвешенно подходить к заёмщикам: как к застройщикам, так и к покупателям квартир. «Население стало забирать деньги из мелких и средних банков и



вкладывать в крупные государственные», — добавляет Наталья Короткая. Так, за декабрь 2013 года прирост депозитов был минимальным за 13 лет и почти полностью пришёлся на Сбербанк.

«Нельзя сказать, чтобы присутствовал ажиотажный спрос, но люди к этому близки: в центральных регионах население стало более активно вкладываться в недвижимость. Всё большее количество людей будет изымать вклады из банков и инвестировать в покупку недвижимости», — считает Алексей Агафонов.

«На этом фоне привлекательность недвижимости как надёжного актива растёт, уступая даже такой немаловажной характеристике любого инвестиционного актива, как ликвидность», — заметила Наталья Короткая.

#### Коррекция спроса

Застройщики стараются с начала 2014 года скорректировать цены относительно спроса. Вместе с тем, аналитики не ждут повторения ситуации 2008 года, когда были «заморожены» новостройки, а уже построенные дома и квартиры сняты с экспозиции. Директор по инвестициям ГК «Строительные проекты» Ирина Малыгина считает, что на пермском рынке недвижимости кризиса не ожидается, по крайней мере, в сегменте экономичного жилья.

«Пока нет серьёзных предпосылок и опасений», — соглашается Алексей Агафонов. Он не исключил ротации на рынке. «Мелкие застройщики не могут позволить себе вести строительство исключительно за счёт дольщиков. Они вынуждены обращаться за кредитами в банки», — рассуждает Агафонов.

«В связи с экономическими факторами вероятнее всего, что рынок жилой недвижимости войдёт в стагнацию с небольшими колебаниями цен», — отмечает Наталья Короткая. Её мнение разделяет Алексей Агафонов. «Игроки на пермском рынке недвижимости займут выжидательную позицию. Рост цен не предвидится, особенно в летний период, что связано с сезонным спросом на жильё», — говорит он.