

ЕЖЕДНЕВНЫЙ МОНИТОРИНГ

10.04.2020

Оперативные меры регионов в связи с распространением COVID-19



Директор «Института экономики города» спрогнозировала падение цен на жилье на 20-30%

Угроза снижения цен на недвижимость на 20-30% в ближайшие годы становится вполне реальной, считает исполнительный директор «Института экономики города» Татьяна Полиди. Это не хорошая новость: радикальное падение стоимости жилья означает такое же резкое снижение благосостояния граждан, подчеркивает она.

Фонд "Институт экономики города" проводит регулярный оперативный мониторинг различных мер, принимаемых субъектами Российской Федерации в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции

ВЕДОМОСТИ

Где искать вдохновение, когда жизнь встала на паузу?

05 мая, 10:31 / Недвижимость

Цены на жилье могут упасть на 20–30% в перспективе 2020–2021 годов

Период низких цен – это возможность восполнить дефицит госинвестиций в жилищный фонд



Татьяна Полиди, исполнительный директор фонда «Институт экономики города»

Эксперты Фонда ИЭГ в выпусках канала #NIKOLAEVPodcast

Российские городские агломерации: насколько опасен корона-кризис?



Депутат: пандемия коронавируса обходится Москве в 31 млрд руб в день

Апрель 2020



YouTube

Татьяна Полиди: экономически развитые агломерации РФ менее устойчивы к кризису на фоне пандемии

#ОСТАВАЙТЕСЬДОМА

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР:
Т.А. Стебакова
ПЕРИОДИЧНОСТЬ:
6 раз в год, распространяется в

Москва после коронавируса: офисы переделают в квартиры. А.С.Пузанов предположил, как изменится городская среда



Общественная палата Российской Федерации
CIVIC CHAMBER OF THE RUSSIAN FEDERATION

Эксперты Фонда ИЭГ в специальных рубриках Общественной палаты

специальный проект **#НаКонтроле2020** горячая линия

Т.Д. Полиди: Кому дадут ипотеку под 6,5% годовых?

Говорят, что на время кризиса можно взять ипотеку под 6,5%. На какие квартиры она распространяется? — Взять ипотеку по пониженной ставке в 6,5% можно будет до 1 ноября 2020 г. Она будет действовать весь срок кредита, — сообщила исполнительный директор Фонда "Институт экономики города" Татьяна Полиди.

Надежда Косарева: Сегодня стоит подумать над крупным госзаказом на жилье

Экспертное мнение президента Фонда «Институт экономики города» Н. Б. Косаревой о ситуации в отрасли жилищного строительства и возможных мерах поддержки.

Сегодня в центре всеобщего внимания только одна тема — коронавирус! При этом все чаще обсуждаются вопросы влияния эпидемиологических мер на экономику, хотя пока преобладают макроэкономические оценки и прогнозы.

Примером одного из первых микроэкономических исследований является опрос представителей строительного комплекса о влиянии пандемии коронавируса на деятельность застройщиков жилья.

Опрос проведен ООО «Институт развития строительной отрасли» в период с 31.03.2020 по 03.04.2020 по заказу Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) при поддержке Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА). С результатами исследования можно ознакомиться [здесь](#).

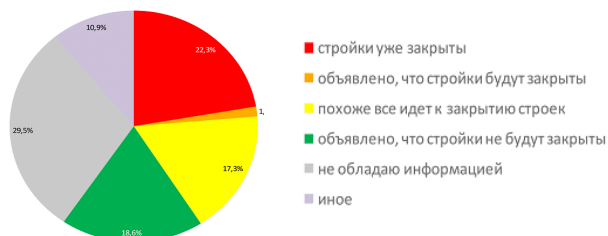
Вслед за децентрализацией принятия субъектами РФ ограничительных мер

в Москве, Пензенской и Иркутской областях, Приморском крае), то в других, напротив, участники опроса сообщают, что стройки уже закрыты или это произойдет в ближайшее время.

В ряде регионов участники рынка дезориентированы, поскольку там циркулируют разные сообщения, порой диаметрально противоположного свойства. Так, одни источники утверждают, будто власти объявили, что стройки не будут закрыты, а другие — что, похоже, дело идет как раз к закрытию строек. Например, именно такая ситуация, судя по опросу, наблюдается в Краснодарском крае, хотя 15,4% опрошенных девелоперов из этого региона планируют продолжать строительство. В целом четверть опрошенных участников строительной сферы сообщили, что они уже остановили строительство (в частности, так поступили 100% опрошенных из Тюменской области, 50% — из Воронежской области). С другой стороны, в некоторых регионах большинство опрошенных планируют продолжить жилищное строительство (наряду с Санкт-Петербургом и Москвой так собираются поступить в Московской и Калужской областях).

Закрытие строек: политика региональной и местной власти

Политика региональной и местной власти по отношению к вопросу необходимости административно закрыть стройки:



обращает на себя внимание дифференциация оценки ситуации в строительстве участниками рынка из разных регионов. Например, если в одних субъектах РФ власти объявили, что стройки не будут закрыты (в частности, в

Среди основных проблем респонденты указали на приостановку отдельных работ подрядчиками (33% респондентов); значительное ухудшение обеспеченности стройплощадок рабочими кадрами (26,4%), материалами и оборудованием (33,6%), а

Цены на жилье могут упасть на 20–30% в перспективе 2020–2021 годов

Период низких цен – это возможность восполнить дефицит госинвестиций в жилищный фонд



Татьяна Полиди, исполнительный директор фонда «Институт экономики города»

Прочту позже

Последние 10 лет на рынке недвижимости растут объемы ипотечного кредитования и, как следствие, увеличивается доступность жилья. Последнее связано в первую очередь с улучшением соотношения между ценами на жилье и доходами населения (номинальные цены росли медленнее, чем номинальные доходы). Оказало влияние и удешевление ипотеки.

При этом объем реально совершаемых сделок на первичном и вторичном рынках не показывал такой же стремительной динамики. Например, в 2017 г. жилье стало доступным дополнительно для 7,3%, или 4,1 млн семей, однако число сделок по сравнению с 2016 г. не выросло. В 2018 г. жилье стало доступным дополнительно для 5,2% или 2,9 млн семей, но купивших его стало больше только на 300 000 семей.

После предыдущего экономического спада в 2014–2015 гг. спрос восстановился только к 2019 г. (3,4 млн сделок, что сопоставимо с 2014 г., когда было зафиксировано 3,5 млн сделок). В первую очередь увеличился спрос на строящееся жилье, во многом благодаря реализации в 2015–2016 гг. антикризисной программы льготного ипотечного кредитования для покупателей новостроек. Заметнее всего – в последние два года, когда при относительно стабильных номинальных ценах и доходах начали снижаться ставки по ипотеке (с 13,5% в 2015 г. до 10% в 2019 г.).

Реальный спрос на жилье зависит не только от текущих доходов населения, цен и условий ипотечного кредитования, но и от ожиданий людей. Сегодня основной ограничивающий фактор – именно доходы граждан и ожидание

их изменения, а точнее, сохранения. Уровень ставок по ипотеке не играет, на мой взгляд, в текущих условиях существенного значения.

Так, в 2019 г. для покупки стандартной квартиры площадью 54 кв. м за 3,8 млн руб. средний размер ипотечного кредита составлял 2,6 млн руб., а ежемесячный платеж – 27 000 руб. в месяц (при ставке 10% годовых и сроке кредита 17 лет (данные Банка России)).

Минимальный доход семьи из трех человек для обслуживания такого кредита должен был составить почти 80 000 руб. в месяц. Однако очевидно, что обеспечение нормального жизненного уровня требует гораздо более высокого дохода – из 80 000 руб. в месяц после оплаты ипотеки (на уровне 35% от дохода) у семьи остается лишь 53 000 руб. на троих, или около 18 000 руб. на человека, что немногим больше прожиточного минимума (12 100 руб.).

Если ставка по кредиту составит не 10%, а 6,5%, как предложено в новой программе субсидирования ипотеки, то сумма ежемесячного платежа снижается на 5000, до 22 000 руб. Конечно, это можно рассматривать в качестве поддержки обслуживания кредита, но только при условии, что семья может позволить себе приобрести такую квартиру, то есть имеет необходимые сбережения (30% от цены жилья, то есть не менее 1,2 млн руб.), устойчивые и прогнозируемые доходы в размере не менее 100 000 руб. в месяц (остаточный доход должен составлять хотя бы 25 000 руб. на человека, вдвое больше прожиточного минимума).

[ЧИТАТЬ ЦЕЛИКОМ](#)



Москва после коронавируса: офисы переделают в квартиры.

А.С. Пузанов предположил, как изменится городская среда

Некоторые ограничения режима повышенной готовности в Москве могут начать снимать после майских праздников. Миллионы жителей столичного макрорегиона, когда коронавирус пойдет на спад, наконец-то выйдут из своих квартир, но, по мнению специалистов, уже совершенно иными людьми с новыми требованиями. Как изменятся бизнес-центры, мегамаркеты, парки, нам рассказал генеральный директор фонда "Институт экономики города" Александр Пузанов.

- Александр Сергеевич, какие процессы на рынке недвижимости мы уже можем наблюдать и что ждет нас после окончания режима повышенной готовности?

- Процессы, происходящие в сфере недвижимости, очень инерционные. Они связаны с привычками, традициями, историей. Самое быстрое, что уже произошло – это изменение ситуации на рынке аренды жилья, так как это самый динамичный сегмент.

Часть этого рынка фактически предоставляла функцию, схожую с гостиничным бизнесом. Я имею в виду аренду жилья посуточно и краткосрочную – все это мгновенно схлопнулось вместе с гостиницами. Теперь это жилье пытаются сдать на долгий период, но сейчас нет такого спроса, ведь у нанимателей нет финансовых средств.

В пригороде немного другое дело. Дачные и коттеджные поселки наоборот сейчас в выигрыше, так как достаточное количество людей захотело "изолироваться" в частном доме. Кроме того, горожане планируют летний отдых, а дальние поездки под большим вопросом. Поэтому снять дом очень актуально. Но пока насколько это долгосрочная тенденция, сложно сказать.

- Если рассматривать отдельно взятый многоквартирный дом, наши личные жилища - поменяется ли отношение людей к пространству квартиры, друг к другу?

- Большие изменения происходят внутри наших многоквартирных домов, в наших подъездах. Уже очевидно, что люди стали более внимательно относиться к соседям, их интересует, кто вместе с ними живет. Опять же, возвращаясь к аренде

жилья, теперь остальным обитателям подъезда уже не все равно, кому сдается квартира. Это внимание не только в целях некой самоорганизации, но и безопасности.

Если говорить о внутреннем содержании квартир - оказалось, что нам нужно больше жизненного пространства в нашем жилье, об этом теперь тоже будут задумываться многие.

Во-первых, если есть больной член семьи – его надо изолировать в отдельной комнате, как минимум, во-вторых, если все остаются дома, каждому нужно свое пространство для работы или учебы. И стало очень остро чувствоваться, что множество семей живут в неудовлетворительных стесненных условиях.

Растут расходы ЖКХ - мы ведь потребляем больше света, газа, воды, это может стать проблемой для семей с низкими доходами (правда, одновременно снизились расходы на транспорт). То есть нужны корректировки в программе субсидий на оплату коммунальных услуг. Нужно изменять нормативы потребления, рассчитывать их из учета, что человек может оставаться дома круглосуточно.

Мы вновь переосмыслили ценность жилья, в котором мы живем. Это не только место, куда ты приходишь спать, но и место работы, место общения. Поэтому наши требования и ожидания от жилья поменяются, возникнет запрос на большее количество комнат в квартире.

- Многим столичным жителям самоизоляция открыла глаза на неоспоримый факт "работать можно из дома". Не нужно тратить на дорогу ни денег, ни времени, а работодателю – не нужно оплачивать аренду офиса в центре. Правда, теперь не понятно, куда девать огромные площади бизнес-центров?

- Да, возможно, часть фирм останется на удаленной системе работы, а, значит, спрос на офисные помещения может снизиться, хотя ситуация очень разная в различных сегментах офисной недвижимости. Поэтому часть их необходимо будет перепрофилировать. Во что?

ЧИТАТЬ ЦЕЛИКОМ

ФОНД "ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА" ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ А.С. Пузанов

О МЕРАХ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОДДЕРЖКИ ЖИТЕЛЕЙ РЕГИОНОВ В УСЛОВИЯХ ПАНДЕМИИ КОРОНАВИРУСА

Местное самоуправление



www.urbaneconomics.ru

ФОНД "ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА" Экспертное мнение И.В. Генцлер

ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ В МЕСТАХ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ



www.urbaneconomics.ru

ФОНД "ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА" Экспертное мнение Татьяны Полиди


РОЛЬ ЖИЛИЩНОГО И ИНФРАСТРУКТУРНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В УСЛОВИЯХ КОРОНА-КРИЗИСА



www.urbaneconomics.ru

ФОНД "ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА" ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ А.С. Пузанов

РЫНОК АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ ЖДУТ СЕРЬЕЗНЫЕ ПЕРЕМЕНЫ



www.urbaneconomics.ru

ФОНД "ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА" ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ А.С. Пузанов


Меры социально-экономической поддержки в условиях пандемии: взаимодействие регионов и муниципалитетов



www.urbaneconomics.ru

ФОНД "ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА" ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

Самоорганизация жителей в многоквартирных домах в период пандемии COVID-19



www.urbaneconomics.ru

ФОНД "ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА" ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ И.В. Генцлер

Отмена взносов на капитальный ремонт: последствия для региональных систем капитального ремонта



www.urbaneconomics.ru

ФОНД "ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА" ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ А.С. Пузанов

РАЗНЫЕ ФОРМАТЫ ОРГАНИЗАЦИИ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА В УСЛОВИЯХ ЭПИДЕМИИ



www.urbaneconomics.ru

ФОНД "ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА" Экспертное мнение А.С. Пузанова


ГОРИЗОНТАЛЬНЫЕ БЮДЖЕТНЫЕ КРЕДИТЫ



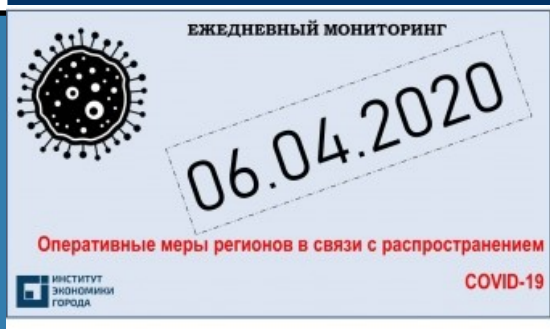
www.urbaneconomics.ru

ФОНД "ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА" ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ Н.Б. Косарева

СЕГОДНЯ СТОИТ ПОДУМАТЬ НАД КРУПНЫМ ГОСЗАКАЗОМ НА ЖИЛЬЕ



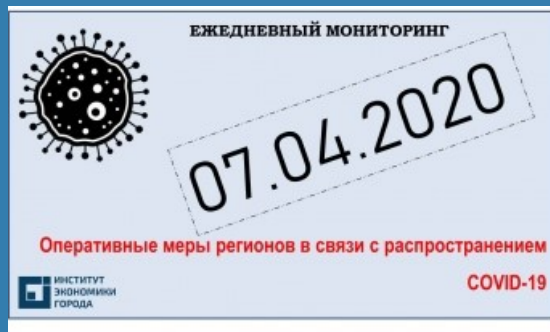
www.urbaneconomics.ru



А.С. Пузанов принял участие в круглом столе Общественной палаты, посвященном обсуждению мер по борьбе с коронавирусом кризисом.

Практики преодоления вирусного кризиса и состояние общественной среды в регионах России обсудили онлайн участники круглого стола Общественной палаты РФ, который состоялся 22 апреля в формате видеоконференции.

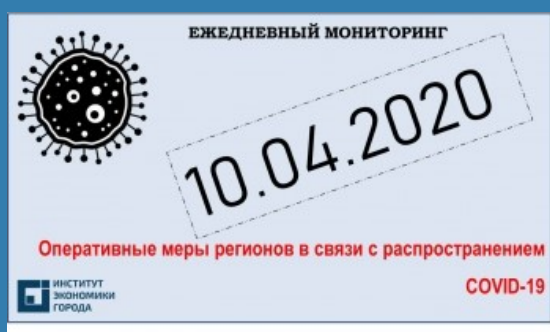
ДАЛЕЕ ->>



Татьяна Полиди: "Сейчас про НКО вообще забыли. А во всех странах объявлены специальные грантовые программы"

"Общественный контроль в системе мер, направленных на реализацию политики противодействия социальным угрозам, вызванным пандемией коронавируса" — такое название носил круглый стол, проведенный Общественной палатой России 22 апреля в формате вебинара.

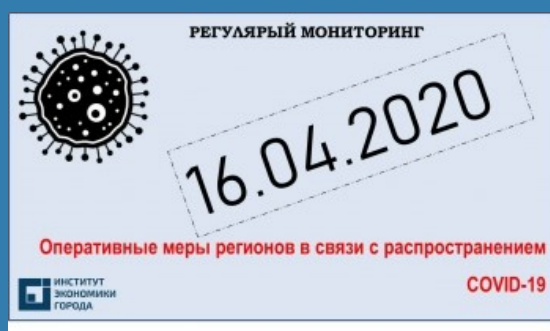
ДАЛЕЕ ->>



Как выяснил "Институт экономики города", сокращенный срок карантина в начале апреля установили в 9 регионах

В ответ на разрастание эпидемии коронавируса разные регионы страны ввели разные комплексы мер, ограничивающих работу предприятий и учреждений. Разброс действий властей оценил Фонд "Институт экономики города".

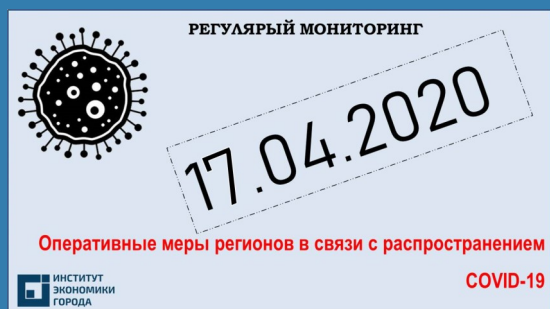
ДАЛЕЕ ->>



Н.Б. Косарева: "Выкуп квартир государством - более действенная мера, чем субсидирование ипотечных ставок"

Что поможет строителям удержаться на плаву? Покупка государством невостребованных пока квартир может больше помочь компаниям, чем субсидирование ипотечной ставки, считают эксперты. Выкуп квартир должен помочь застройщикам, которые не могут сейчас обеспечить планируемые темпы реализации

ДАЛЕЕ ->>



Специалисты Фонда "Институт экономики города", проводившие исследование, отмечают, что в некоторых субъектах федерации власти действуют на опережение и вводят более строгие меры, чем того требует ситуация в регионе

Более половины регионов России ввели достаточно жесткие меры, ограничивающие местную экономическую деятельность, в условиях распространения новой коронавирусной инфекции.

ДАЛЕЕ ->>

