

Номинация: Аналитический материал. Жилая недвижимость

Название СМИ: Forbes

Название статьи: «Слишком просторно живут. Как отсрочка выхода на пенсию повлияет на рынок жилья»

Автор: Юрий Кочетков

Ссылка: <http://www.forbes.ru/biznes/363319-slishkom-prostorno-zhivut-kak-otsrochka-vyhoda-na-pensiyu-povliyaet-na-rynok-zhilya>

Увеличение пенсионного возраста может привести к всплеску предложения на вторичном рынке недвижимости. У россиян старшего поколения имеется актив в виде просторных квартир, которые можно продать. Это поможет сэкономить на квартплате и компенсировать недополученные доходы

Повышение пенсионного возраста может оказать неожиданное влияние на вторичный рынок жилья. На и без того затоваренный рынок, где отдельные квартиры годами не могут найти покупателя, готовы выйти новые предложения во вторичном фонде. Продавцами могут стать люди предпенсионного возраста. Почему пенсионерам негде работать

Аналитики с тревогой приглядываются к поколению миллениалов, вступивших в активный возраст. Оно относительно малочисленно из-за демографического спада, а в плане доходов «промахнулось» мимо финансового бума сытых нулевых лет.

В настоящий момент именно это поколение выходит на рынок квартир в целях улучшения жилищных условий. Этой весной президент России Владимир Путин озвучил цель: строить по 120 млн кв. м жилья в год. Кто же будет их покупать? Как ни странно, новость об увеличении пенсионного возраста и росте НДС на 2% напрямую касаются этого вопроса.

Увеличение возрастного порога выхода на пенсию — это не общее ухудшение условий жизни россиян, а некое перераспределение социального бремени между поколениями. Грубо говоря, активно работающее население отныне не будет пенсионно содержать примерно 15,9 млн своих отцов и матерей (оценка аналитиков Cushman & Wakefield).

С миллениалов снимается значительная часть социального груза. В то же время встает вопрос о трудовой занятости предпенсионеров.

Рынок труда в условиях стагнирующей под санкциями экономики не сможет дать адекватный ответ. Им не сможет помочь и «серая часть» малого и среднего бизнеса — гаражная экономика, торговля на рынках, челночная перевозка грузов и другие нелегализованные отрасли. В девяностых годах этот сектор позволял зарабатывать многим пенсионерам тех лет.

Теперь государство проводит политику давления на «серый» сектор труда. При этом конкурировать с мировой фабрикой, Китаем и Юго-Восточной Азией, стало намного сложнее: товары из этих стран дешевле, массовее и зачастую качественнее, чем продукция всевозможных кустарей и умельцев из России.

Продажа квартиры — лучший выход

Увеличение НДС коснется в первую очередь бедной части населения, для которой этот налог занимает ощутимую долю расходов бюджета, остающегося после уплаты прочих сборов и страховых взносов. Для обеспеченных людей доля НДС ничтожна, так как покупка товаров и услуг внутри России отнимает незначительную часть их заработка.

Условный 55–60-летний гражданин в ближайшее время обнаружит, что, во-первых, молодое трудоспособное поколение не будет содержать их еще несколько лет; во-вторых, дополнительный рынок труда для предпенсионеров в стране не создан; в-третьих, налоговое бремя для всех увеличено.

Это те самые люди, что 25 лет назад бесплатно приватизировали полученное от государства жилье, а десять-пятнадцать лет назад, возможно, прикупили квартиры для детей и внуков.

Условный 25–30-летний миллениал в приватизации государственного жилья не участвовал, а в нулевые не успел ничего заработать. Вместе с тем с него снято бремя содержания значительной доли старшего поколения, а повышение налогов коснется миллениалов в меньшей степени: они зарабатывают больше, чем старики, а в структуре трат медицина/лекарства для миллениалов почти отсутствует.

У первого есть жилье, но не хватает средств на жизнь. У второго нет жилья, но есть хороший заработок. Какой здесь выход? Первый должен продать или сдать в аренду ощутимую часть своих квадратных метров. В результате нас ждет значительный рост предложения вторичного рынка в ближайшие годы.

Сколько жилья поступит в продажу

В грубой оценке 15,9 млн предпенсионеров могут за счет своего жилья компенсировать недополученную пенсию. По данным Росстата, средний размер пенсии в России составляет 13 332 рубля в месяц. Нормативная средняя цена 1 кв. м жилья, согласно подсчетам Минстроя, равна 37 848 рублям.

Если за год предпенсионеры недополучат 2,5 трлн рублей, то, чтобы компенсировать эту сумму, им придется продать 67,2 млн кв. м жилья (значение получено с помощью деления 2,5 трлн рублей на усредненную стоимость 1 кв. м жилой недвижимости).

Цифра ошарашивает даже при условии, что это завышенная оценка: не все предпенсионеры доживут до конца года, кто-то найдет себе заработок, кого-то начнут содержать дети и внуки. Тем не менее это означает существенный рост предложения на вторичном рынке: молодым людям будет легче взять ипотеку, не имея обязательств содержать предпенсионеров.

А вот перспективы первичного рынка становятся туманными. Ввод жилья по России за 2017 год составил 78,6 млн кв. м. Эти квартиры нашли себе покупателя в условиях, когда пенсионеры не выбрасывали на рынок десятки миллионы квадратных метров собственного жилья. Что будет, если они это сделают, сейчас не знает никто.

В таких условиях намеченный президентом рост ввода до уровня 120 млн кв. м в год становится призрачным. Это жилье не будет востребовано на рынке: для него просто не найдется покупателя.