

По большому эскроу-счету

Послание Владимира Путина Федеральному собранию привело в настоящее воодушевление рынок недвижимости. На фоне прогнозируемого снижения спроса на жилье из-за перехода отрасли к использованию эскроу-счетов и прогнозируемого повышения цены продажи застройщики надеются, что предложенные президентом меры поддержки ипотеки, если и не принесут им новых клиентов, то как минимум помогут не растерять существующих.

— недвижимость —

Два последних года снижение ставок по ипотеке считалось одним из ключевых факторов роста числа сделок с недвижимостью. Как следует из данных Росреестра, в Москве в прошлом году общее число зарегистрированных договоров долевого участия (ДДУ) увеличилось на 47% (до 79,65 тыс.), зарегистрированных сделок купли продажи вторичного жилья — на 26% (до 156,4 тыс.). При этом, как видно из расчетов ЦИАН, доля сделок по покупке жилья, совершенных с привлечением банковского кредитования, в Московском регионе (включает Москву и область) в прошлом году выросло на шесть процентных пунктов, до 56%, в Петербургском — на три процентных пункта, до 53%.

Но еще осенью тренд на удешевление ипотеки начал сходить на нет. Как следует из данных Центробанка, если в сентябре прошлого года средний размер ипотечной ставки в России составлял 9,42%, то в январе нынешнего года он оценивался уже в 9,66%. Согласно расчетам ЦИАН, банковское кредитование сейчас дорожает быстрее самой недвижимости. Так, в Московском регионе в прошлом году средняя цена ипотечной квартиры выросла на 10% (до 6,35 млн руб.), цена сделки — на 7% (143,7 тыс. руб. за кв. м), в Петербургском — на 8% (до 3,96 млн руб.) и 5% (108,4 тыс. руб. за кв. м) соответственно.

Правительство и Центробанк должны будут последовательно выдерживать линию по снижению ипотечных ставок до уровня 9%, затем 8% и ниже, заявил в своем послании Федеральному собранию Владимир Путин, воодушевив участников рынка недвижимости (о влиянии такой меры на банковский сектор подробно см. на этой же странице). Управляющий партнер «Метриума» Мария Литинецкая предполагает, что фиксации ипотечной ставки на уровне 8% годовых могла бы привести к увеличению текущих объемов ипотечного кредитования на 40–50%. И для застройщиков сейчас это было бы крайне важно.

Руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов вспоминает, что именно информационный фон о скором неизбежном росте стоимости кредитования в последнем квартале прошлого года стимулировал покупательскую активность. Но сейчас девелоперы высказывают опасения о падении спроса. Директор по продажам ГК «Ранель» Рустам Арсланов указывает, что повышение ипотечной ставки на один процентный пункт приводит к 5-процентному падению спроса на первичное жилье. «Снижение ставки до 8% в контексте перехода на проектное финансирование, один из немногих инструментов, который позволил бы застройщикам удержать продажи на текущем уровне», — отмечает он. Гендиректор «КБК Проект» Василий Костин добавляет, снижение стоимости кредитования на один процентный пункт, напротив, автоматически увеличивает спрос на новостройки на 8–10%.

Гендиректор Рейтингового агентства строительного комплекса Николай Алексеев



Снижение ипотечной ставки до 8% в контексте перехода на проектное финансирование, один из немногих инструментов, который позволил бы застройщикам удержать продажи на текущем уровне

ево в числе наиболее важных инициатив президента в послании Федеральному собранию выделяет также возможность получения ипотечных каникул. По мнению Владимира Путина, получить возможность рассчитывать на отсрочку по платежам должны лишившиеся дохода заемщики, выплачивающие кредит за свое единственное жилье. Господин Алексеенко предполагает, что существование механизма ипотечных каникул существенно повысит уверенность покупателей. «Важны не сами цифры, а наличие возможности как таковой: создается некоторая подушка безопасности на непредвиденные обстоятельства, которые сложно учитывать при первоначальном скоринге заемщиков», — объясняет эксперт.

«Детские» ставки

Помимо политики по снижению стоимости ипотеки Владимир Путин выступил с инициативой по сокращению налоговой и кредитной нагрузки на семьи с детьми. При этом реви́зии подверглись и его прошлые поручения в этой области. Так, президент выказал неудовольствие тем, что инициированной им на период 2018–2022 годов специальной программой по субсидированию до 6% ставки по ипотеке в течение трех лет для семей, где рождается второй или последующий ребенок, воспользовались лишь 4,5 тыс. домохозяйств. «Семья, принимая решение о покупке жилья, строит планы на длительную, среднесрочную как минимум перспективу, а в долгую», а сейчас получается: взяли кре-

дит, начали его погашать, и льгота заканчивается», — заявил Владимир Путин. Для решения проблемы президент предложил пролонгировать действие льготной ставки на весь срок действия кредита. Согласно озвученным им расчетам, программа может охватить 600 тыс. семей и потребует выделения из бюджета в 2019 году 7,6 млрд руб., в 2020-м — 21,7 млрд руб., в 2021-м — 30,6 млрд руб.

Рустам Арсланов предполагает, что снятие временного барьера для льготной ставки повысит интерес к приобретению жилья у тех молодых людей, которые ранее не рассматривали такой вариант покупки квартир из-за достаточно высоких процентов. Директор по продажам Lexion Development Алексей Лухтан указывает: несмотря на то что действующей программой воспользовались сравнительно немного семей, для рынка она оказалась заметной. Так, в одном из проектов компании «детской ипотекой» воспользовалось 3% покупателей. Господин Лухтан ждет, что мера прежде всего окажет положительное влияние на рынок Новой Москвы, характеризующийся сравнительно небольшим порогом входа и значительной долей семей с детьми в структуре спроса.

Семейные стимулы

Владимир Путин озвучил также дополнительные меры поддержки семей, в которых рождается третий и последующие дети. Он предложил напрямую гасить за такие семьи по 450 тыс. руб. из суммы ее ипотечного долга, при этом инициировав запуск нововведения задним числом — с 1 января текущего года. «Если сложить с материнским капиталом, который также можно направлять на погашение ипотеки, получается более 900 тыс.

руб., во многих регионах это существенная часть стоимости квартиры», — заявил президент. Такая мера потребует дополнительно бюджетного финансирования в размере 26,2 млрд руб. в нынешнем году, 28,6 млрд руб. в следующем и 30,1 млрд руб. в 2021 году.

Мария Литинецкая не сомневается, что перспектива частичного погашения ипотеки стимулирует молодые семьи к приобретению недвижимости. Но, по ее мнению, о глобальном влиянии на рынок все же говорить не приходится: эта группа остается достаточно малочисленной в структуре спроса на жилье. Василий Костин настроен более позитивно, указывая, что с 2010 года число многодетных семей в Москве увеличилось почти в два раза и около 20% сделок на рынке ипотечного кредитования Москвы сейчас совершаются с использованием материнского капитала.

Дополнительно президент высказался в поддержку снижения налога на имущество. Согласно предложениям Владимира Путина, к дополнительным 20 кв. м в квартире из-под налога также будут выведены по 5 кв. м на каждого ребенка. То есть у семей с тремя детьми освобождены от уплаты будут 35 кв. м площади. Из-под налога Владимир Путин также предлагает вывести по шесть соток от площади каждого земельного участка, принадлежащего многодетным семьям. При этом во всех случаях налог на землю, по мнению президента, не должен расти более чем на 10% в год. «Регионы прошу предложить дополнительные налоговые меры поддержки семей с детьми», — добавил президент.

Самостоятельное строительство

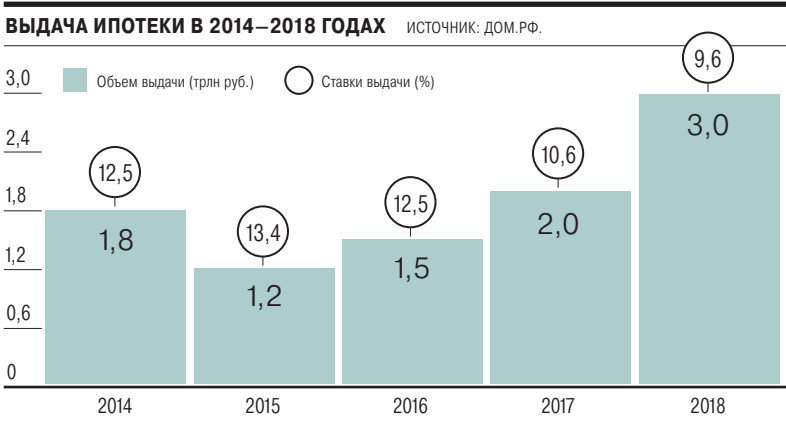
Еще одним важным итогом послания Владимира Путина для рынка недвижимости мо-

жет стать поддержка индивидуального жилищного строительства. Сейчас эта сфера демонстрирует отрицательную динамику. Так, согласно данным Росстата, по итогам прошлого года в стране было введено 32,5 млн кв. м такой недвижимости, это на 1,6% ниже аналогичного показателя прошлого года. Суммарно объем сданного жилья при этом сократился на 4,9%, до 75,3 млн кв. м.

Владимир Путин обратился к правительству РФ и Центробанку с просьбой разработать удобные и доступные финансовые инструменты для поддержки строительства индивидуального жилья, при этом указав, что сейчас эта мера не охвачена ипотекой. Ипотеку на жилой дом можно взять и сейчас, отмечает Мария Литинецкая, но проблема сводится к тому, что такие программы, как правило, оказываются значительно менее выгодными по сравнению с кредитами на обычные квартиры. «Обычно средняя ставка по кредитам на дома выше на один процентный пункт, и требуется первоначальный взнос в 30–35%, учитывая среднюю стоимость строительства полноценного дома в России от 5 млн до 8 млн руб., такие кредиты могут позволить себе очень немногие», — объясняет эксперт. Кроме того, добавляет госпожа Литинецкая, сами банки неохотно кредитуют индивидуальные дома: такая недвижимость считается намного менее ликвидным активом, чем отдельная квартира. Николай Алексеенко добавляет, что поддержка такого строительства повысит и привлекательность создания жилищно-строительных кооперативов, которые на фоне перехода к механизму эскроу-счетов, по мнению эксперта, имеют хорошие перспективы.

Александра Мерцалова, Ксения Деметтьева

Ипотечная поставка

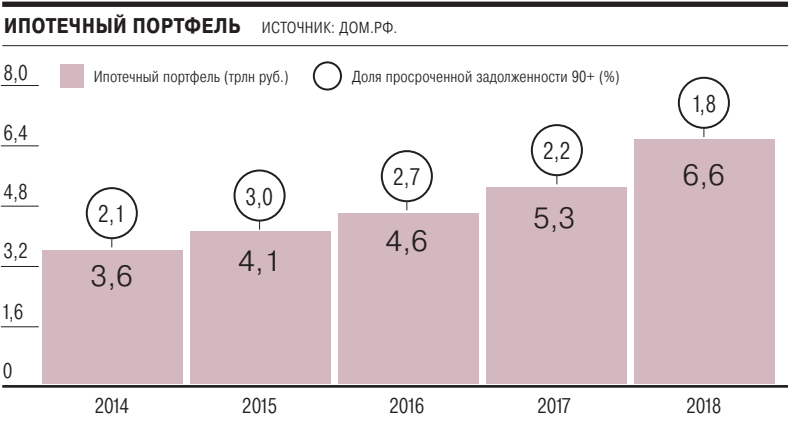


— ипотека —

По словам директора института стратегического анализа ФБК Игоря Николаева, можно только приветствовать пожелание правительства и Центрального банка выдерживать линию на снижение ставок до 9%, а затем до 8% и ниже. Однако на практике снижение ставок по ипотеке до 9% в 2019 году маловероятно, так как для этого ЦБ РФ нужно понизить ключевую ставку до 7% и ниже, необходимо возвращение инфляции как минимум к целевому значению 4% и отсутствие внешних шоков.

«На наш взгляд, дальнейшее изменение ставок будет зависеть от макроэкономической ситуации», — отмечает в пресс-службе ВТБ. — В частности, при уровне инфляции в 3–4% вполне возможно снижение ставок по ипотеке до уровня 8%. По нашей оценке, это перспектива пары лет». Президент Сбербанка Герман Греф обещал, что ставки по ипотеке начнут снижаться уже во второй половине текущего года, но до какого уровня не уточнил.

Очевидно, что без поддержки государства, хотя бы для отдельных категорий заемщиков, добиться заметного снижения ставок в нынешнем го-



ду не удастся. В послании президентской поддержки семей в вопросе приобретения недвижимости было уделено отдельное внимание: увеличение срока льготной ставки по ипотеке (до 6%), дополнительные 450 тыс. руб. от государства на ее погашение и т. д. (подробно см. материал на этой же странице). По оценкам, обнародованным президентом, в случае расширения своих параметров программа сможет охватить 600 тыс. семей.

Средний размер ипотечного кредита в России, по данным ДОМ.РФ, по итогам 2018 года составил 2,05 млн руб. Указанные меры со-

циальной поддержки семей с ипотекой эксперты поддерживают, однако оценить их влияние на среднерыночный уровень ставок затрудняются. «Предложенные меры окажут положительное влияние на развитие ипотечного рынка», — отмечает в ВТБ. — В первую очередь они позволят поддержать семьи с детьми, которые смогут рассчитывать на серьезную государственную поддержку в решении жилищного вопроса». Предложение установить льготы на весь срок действия ипотечного кредита правильное, считает Игорь Николаев. «Однако вряд ли эта програм-



ма сможет охватить 600 тыс. семей. Даже льготная ставка в 6% — это тяжелая финансовая нагрузка для многих», — указывает он.

Тем не менее льготные кредиты по низким ставкам снижают среднерыночный показатель, кроме того, наличие средств, например, на большой первоначальный взнос также позволяет претендовать на более низкую ставку, что в целом поможет в реализации задачи по снижению уровня рыночных ставок, указывает аналитик ИК «Алор Брокер» Алексей Антоненко. В среднем, по оценкам экспертов, реализация указанных

мер и снижение ставок до уровня 8% позволят увеличить спрос на ипотеку на 20–50%.

По мнению руководителя аналитического центра компании «Русипотека» Сергея Гордейко, несмотря на заявленные меры, по крайней мере в нынешнем году ставки по ипотеке сохранятся на уровне 10%. В то же время объемы выдачи ипотечных кредитов могут вырасти. «Запланировано к 2024 году выдать 2,26 млн ипотечных кредитов», — говорит он. — По нашим прогнозам, план этот будет выполнен досрочно не позже 2022 года».

Ксения Деметтьева