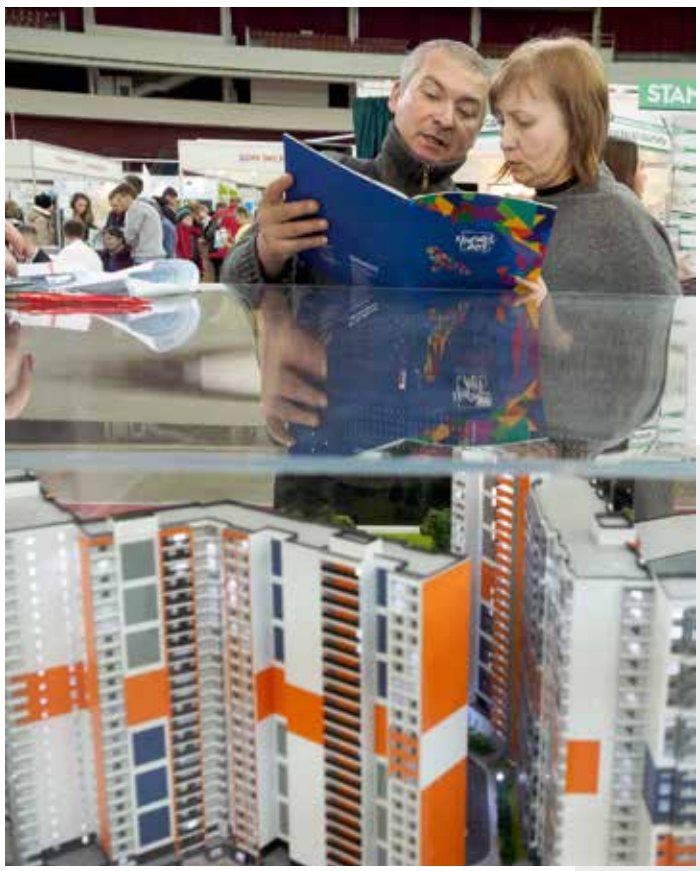
Рынок оценил господдержку

Программа льготной ипотеки стала драйвером для помощи как строительной отрасли в целом, так и гражданам страны, приобретающим жилье с использованием заемных средств.



Именно благодаря льготной ипотеке удалось поддержать покупательский интерес, преодолеть апрельское снижение и выйти на среднерыночные показатели спроса по итогам второго квартала
Фото Евгения Павленко

МАРИЯ КУЗНЕЦОВА

Петербургские семьи со средним достатком активно обращались в банки для получения кредитов, а застройщики фиксировали увеличение ипотечных сделок: сейчас их доля составляет около 80%, из них 90% приходится непосредственно на ипотеку с господдержкой. По мнению участников рынка, благодаря низким ставкам, многие покупатели приобретали жилье большей площади, а значит, и более комфортное.

Согласно информации Банка России, в первом полугодии 2020 года объем полученных физлицами ипотечных жилищных кредитов в Петербурге составил 98,8 млрд рублей, при этом в первом квартале было выдано 55 млрд, во втором — 43,7 млрд. За первые шесть месяцев 2019 года этот показатель составил 89,3 млрд рублей: на первый квартал пришлось 44 млрд, а на второй — 45,4 млрд.

Одной из целей национального проекта «Жилье и городская среда» является обеспечение доступным жильем семей со средним достатком, в том числе создание возможностей для приобретения или строительства ими жилья с использованием ипотечного кредита. По словам Виталия Мутко, генерального директора «Дом.РФ», на территории России более 75% возводимого жилья покупается с использованием ипотечных средств. «Сегодня более миллиона граждан берет ипотечные кредиты. В 2019 году их было 1,3 млн, к 2030-му должно быть 2,5 млн семей. 75% строящегося жилья покупается в ипотеку»,— поясняет господин Мутко.

При этом драйвером помощи строительной отрасли и гражданам стала программа льготной ипотеки со ставкой не более 6,5%, утверждают эксперты. С начала ее действия россияне подали более 450 тыс. соответствующих заявок, из них было одобрено около 310 тыс., говорит директор департамента финансовой политики Минфина России Иван Чебесков, добавляя, что Минфин прорабатывает вопрос увеличения лимита по льготной ипотеке, поскольку из-за высокого спроса у банков заканчивается лимит, который им выделил «Дом.РФ». Кроме того, по заявлениям премьер-министра РФ Михаила Мишустина, общая сумма кредитов, которые смогут выдать банки по программе льготной ипотеки под 6,5%, увеличена с 740 до 900 млрд рублей, а первоначальный взнос по льготной ипотеке снизился до 15%.

В комитете по строительству Петербурга также подчеркивают, что программа стимулирования ставок по ипотеке сильно поддержала городской рынок жилья. «Программа льготной ипотеки, безусловно, очень эффективна. Сегодня в целом на рынке Петербурга доля ипотечных сделок составляет уже около 80%, из них 90% приходится на льготную ипотеку. Именно благодаря льготной ипотеке удалось поддержать покупательский интерес, преодолеть апрельское снижение и выйти на среднерыночные показатели спроса по итогам второго квартала»,— отмечает Ольга Трошева, руководитель одного из консалтинговых центров Петербурга.

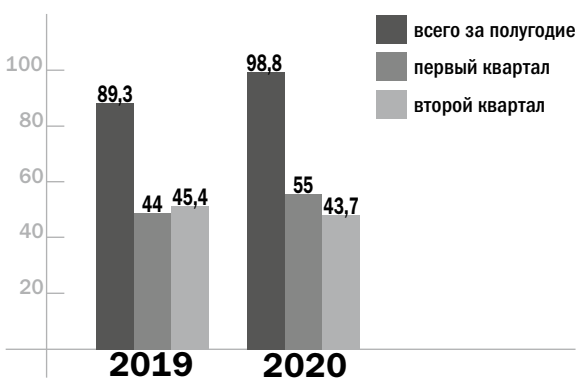
Государственные программы поддержки имеют эффект, так как благодаря им жилье остается доступным для большей части потенциальных покупателей. «Но они лишь смягчают снижение спроса, связанное с падением реальных доходов населения, с удорожанием строительства после перехода на эскроу-счета, с проблемной экономической ситуацией. Они неспособны полностью поддержать спрос на прежнем уровне, но без них ситуация в отрасли была бы много хуже»,— рассуждает Эдуард Тиктинский, владелец одной из петербургских строительных компаний. По мнению Федора Туркина, председателя совета директоров одного из строительных холдингов, помимо программы господдержки ипотеки, на возможность приобретения жилья семьями со средним достатком оказывают также субсидии и материнский капитал.

По мнению участников рынка, на сегодняшний день в среднем более половины квартир в квартирографии у застройщиков — это варианты евроформата, которые пользуются популярностью у покупателей, в особенности у молодых семей, приобретающих первое жилье. «Это квартиры небольших метражей, а значит, относительно бюджетные и при этом функциональные. Двухкомнатные квартиры евроформата предполагают наличие объединенной зоны кухни-гостиной, а также отдельной небольшой спальни площадью 10–14 кв. м. Полезная площадь в такой квартире увеличивается за счет отсутствия лишних перегородок. Часто застройщики выводят на рынок евродвушки с просторной лоджией и двумя окнами в объединенной зоне, с нишами для кухни и гардеробной»,— объясняет госпожа Трошева.

По ее словам, в течение последних десяти лет на рынке Петербурга средние площади квартир снижались, застройщики шли по пути оптимизации и рационализации планировок: например, вместо длинных коридоров появились отдельные кладовые в домах, а не в квартирах. «Чтобы вырос спрос на квартиры больших метражей, должны произойти кардинальные изменения в доходах покупателей. Но пока мы этого не наблюдаем. Людей привлекают в первую очередь бюджетные варианты квартир, в которых нет ничего лишнего и каждый метр можно использовать рационально»,— добавляет госпожа Трошева.

По наблюдением господина Туркина, наибольшим спросом в Петербурге пользуются однокомнатные квартиры: 40–45% спроса приходится на них. «Тенденции увеличения метража мы не наблюдаем, средняя площадь продаваемой квартиры составляет около 40 кв. м»,— говорит он.

Объемы выдачи жилищных кредитов в Петербурге в первом полугодии 2019 и 2020 годов, млрд руб.



Источник: ЦБ РФ