

Многие банки на фоне удешевления ставок по кредитам стали предоставлять рефинансирование ипотеки. Аналитики Райффайзенбанка проанализировали 25 тыс. заявок из 43 городов России и выяснили, что Петербург опередил другие города страны по среднему размеру рефинансирования ипотеки и уступил только столице. В 2020 году средний чек составил 2,95 млн рублей, в Москве средняя сумма значимо больше — 3,79 млн рублей. Ипотека занимает второе место по популярности среди всех программ рефинансирования: на нее приходится 13% всех выдач в Петербурге и 23% в Москве.

Директор дивизиона «Центр» УБРиР в Санкт-Петербурге Александр Казанский полагает, что главный тренд на сегодняшнем рынке ипотеки состоит в постепенном замедлении роста продаж. Эффект от снижения ставки компенсируется ростом цен на недвижимость благодаря повышенному спросу. Подорожание жилья, реализация

отложенного спроса и снижение количества ликвидных объектов могут немного охладить рынок. И перспектив к тому, что рекордный рост ипотечного кредитования продолжится, пока не будет. При этом в ближайшее полугодие мы не видим предпосылок к росту ипотечных ставок. Они могут снизиться из-за высокой конкуренции среди банков, некоторые из них продолжают снижать ставки в погоне за клиентом.

Аналитики считают, что ажиотажный спрос, простимулированный льготной ипотекой, постепенно стабилизируется. «Скорее всего, спрос вернется к прежним показателям, уменьшившись на 10–15%. В то же время если ставка ЦБ продолжит снижаться, то разница между ставкой по программе с господдержкой и стандартной ставкой окажется не столь велика. Также останутся совместные программы девелоперов и банков, которые предлагают субсидированные пониженные ставки. Эти инструменты в совокупности помогут

сохранить спрос на первичное жилье», — говорит госпожа Конвей.

ПОЛГОДА ЯСНОСТИ Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «Бест-Новострой», говорит, что уверенно ситуацию с ипотекой можно прогнозировать только на время гарантированного ее действия — сейчас это период до 1 июля 2021 года. До этого момента доля ипотеки будет, по ее мнению, расти: серьезное подорожание жилья массового сегмента в 2020 году увеличивает число клиентов, нуждающихся в заемных средствах.

«Если в Москве прекращение господдержки ипотеки уже считается решенным вопросом, то в регионах есть сомнения — отменят или продлят. Но даже в случае отмены ипотечные ставки до конца 2021 года должны оставаться привлекательными, поэтому спрос на нее будет. Даже если повышение средней ставки во второй половине года на 1–1,5 п. п. оостудит

18 → ДМИТРИЙ ЕФРЕМОВ, руководитель аналитического центра компании «Главстрой Санкт-Петербург»:

— Наравне с льготной ипотекой влияние на рынок жилья Петербурга оказало сокращение объемов предложения. Ажиотажный спрос в середине года перегрел рынок, вычерпав наиболее ликвидные лоты в существующих проектах. По нашим оценкам, предложение новостроек масс-маркета в 2020 году сократилось в два раза. Во втором полугодии тенденция к сокращению выбора на рынке усилилась, предложение в основном пополняли квартиры в уже существующих проектах, выведенных на рынок в течение последних лет. Начало 2021 года оказалось активным. По нашим оценкам, за январь рынок масс-маркета города пополнили сразу 3,6 тыс. квартир более чем в 20 проектах. Дальнейший рост динамики вывода нового предложения будет зависеть от покупательной способности и стабилизации экономической ситуации — у девелоперов находится большое количество проектов, в том числе в высокой стадии готовности к выходу на рынок.

ЕЛИЗАВЕТА КОНВЕЙ, директор департамента жилой недвижимости Colliers:

— Помимо льготной ипотеки и пандемии, рынок жилой недвижимости во многом зависел от курса национальной валюты и общей атмосферы нестабильности. В условиях экономической нестабильности недвижимости оказалась, пожалуй, наиболее надежным вариантом для сохранения средств.

ОКСАНА ВИКУЛОВА, руководитель отдела ипотечного кредитования АН «Итака»:

— 2020 год сильно изменил рынок недвижимости. Условия оформления сделок в связи с пандемией были форс-мажорными. В сложившихся условиях активизировался электронный документооборот, банки стали рассматривать документы в электронном виде, принимать подтверждения с различных сайтов, портала «Госуслуги», выросло количество электронных регистраций. Хотелось бы сказать, что 2021 год будет спокойным и благоприятным, но, скорее всего, он тоже будет сложным. Господдержка сильно

разогрела рынок, в крупных городах зафиксирован значительный рост цен на строящуюся недвижимость, и даже с учетом льготной ипотеки стоимость новых квартир сегодня очень высока. В связи с этим можно предположить, что в этом году спрос немного переориентируется и какую-то долю ипотечных сделок на рынке нового строительства займут, возможно, переуступки. Также вероятно появление совместных акций от застройщиков и банков в рамках конкретных жилых комплексов.

СЕРГЕЙ СТЕПАНОВ, директор по продажам компании «Строительный трест»:

— К косвенному влиянию на рынок недвижимости можно отнести корректировку потребительских запросов в пользу качества проектов. Покупатели стали уделять больше внимания комфорту за пределами своего жилья, возросла роль инфраструктуры внутри комплекса — жителям необходимы пространства для прогулок, занятий спортом, общения и отдыха.

АННА ПРОЗОРОВА, директор департамента недвижимости ООО «Лакта Плаза»:

— Повысилась конкуренция. И в ближайшие годы, скорее всего, мы будем наблюдать увеличение проектов, продуманных со всех точек зрения: от умных и эргономичных планировок до благоустройства и удобных выездов из комплексов.

ДЕНИС ЗАСЕДАТЕЛЕВ, генеральный директор операционного бизнеса ГК «Ленстройтрест»:

— Главным событием 2020 года, которое будет оказывать влияние и на текущий год, стало резкое сокращение объема предложения. По нашей оценке, оно сократилось более чем на 30%. С учетом того, что общий спрос остался на уровне 2019 года, этот фактор стал драйвером существенного роста цен, который продолжится и дальше. Новые проекты в черте Петербурга и в Ленобласти, конечно, появлялись, но в небольших объемах. Хотя в агломерации есть территории, где можно реализовать масштабные девелоперские проекты, но для восполнения объема нового строительства до пока-

зателей 2019 года понадобится время. За один год ситуация не изменится.

ВСЕВОЛОД ГЛАЗУНОВ, директор по маркетингу Legenda:

— Пожалуй, главное событие, которое уже стало фундаментально менять рынок недвижимости, это переход на новые правила работы по эскроу. Несмотря на то, что переход постепенный, первые последствия мы наблюдаем уже сейчас — это сокращение предложения. Учитывая, что банки сегодня являются полноценными участниками процесса и до начала реализации проекта оценивают его с точки зрения устойчивости, ликвидности и других параметров, многие проекты просто не пройдут банковский фильтр, и перспектива их реализации крайне призрачна. Сегодняшняя статистика говорит, что против трех-четырех проектов, «выпадающих» по старым правилам, приходится только один по новым. Поэтому сокращение предложения — закономерный процесс, который стал характерным для рынка в целом.

ВЕРА СЕРЕЖИНА, руководитель направления клиентского опыта группы RBI:

— Пандемия запустила цепочку важных изменений, которые кардинально повлияли на экономику и сознание людей. В этот период сильно снизились ставки по депозитам, и такой способ сбережения средств стал менее выгоден. Люди стали искать другие инструменты, в том числе переклонились на недвижимость. Еще один фактор, оказавший влияние на рынок, — это рост курса доллара. Он сказывается на экономике проектов, особенно в элитном сегменте, является дополнительным фактором роста цен. И еще один ключевой фактор 2020 года — на рынке становится все больше проектов, в которых используется схема эскроу, что тоже сказывается на цене.

АНТОН ФЕДОРОВ, директор департамента вторичной недвижимости «МК Элит»:

— Я бы выделил такие факторы, как низкие ставки по депозитам. Люди, которые хранят деньги в госбанках, не хотят продлевать свои депозиты под 3–4% и забирают деньги, чтобы вложить их в не-

продажи, доля ипотеки все равно продолжит оставаться высокой — большими или меньшими темпами она растет вот уже свыше пяти лет», — говорит госпожа Доброхотова.

Светлана Саюнова, директор филиала СДМ-банка в Санкт-Петербурге, сохраняет оптимизм: «Мы прогнозируем, что ипотечный рынок будет расти, так как вопрос качественного собственного жилья продолжает быть актуальным. Вопрос переезда в более комфортный регион или разезда с родственниками остается актуальным, несмотря ни на какие пандемии или сложности в экономике страны».

Дмитрий Шафоростов, руководитель агентства недвижимости «Ваша квартира», добавляет: «Думаю, что под конец действия программы появится определенное число людей, которые захотят взять льготную ипотеку на последних выгодных условиях. Таким образом, ажиотажа стоит ждать во втором квартале 2021 года». → 31

движимость. Повлияли и эскроу-счета на первичном рынке. Застройщики больше не готовы продавать дешево на старте и ставят сразу максимальные цены — конечного проекта. Ведь деньги все равно они получают в конце, поэтому им просто нет смысла продавать дешево на старте. Важным событием было и ослабление рубля. За последний год также наблюдался сумасшедший рост цен на сталь — почти в два раза, а сегодня все — от эконома до элитки — строят из монолита. Арматура — ее важнейшая часть. Ну и, конечно, просто активный спрос порождает еще более активный спрос — и цены растут.

РУСЛАН СУХИЙ, руководитель фонда коллективных инвестиций «Рентавед»:

— Ключевое влияние на рынок недвижимости Петербурга в 2020 году оказали снижение ключевой ставки ЦБ, новый скачок курса валют и закон о введении налога на вклады физических лиц. Данные факторы привели к существенному росту количества инвестиционных покупок квартир. Россияне, привыкшие в любой кризис переводить рубли в недвижимость, в 2020 году тотально забирали деньги с депозитов и, используя доступную ипотеку, приобретали квартиры в новостройках с целью сохранения средств.

МАРГАРИТА СМЫШЛЯЕВА, руководитель премии Urban Awards в Санкт-Петербурге:

— Следует выделить как минимум два фактора с долгосрочным эффектом воздействия. Первый — анонс закона об «амнистии» апартаментов. Для Санкт-Петербурга это актуальный вопрос. 10% городского предложения на первичном рынке приходится именно на апартаменты. Второй — завершение основного этапа разработки нового Генерального плана, который в деталяхотрегулирует территориальное развитие Северной столицы на перспективу до 2048 года. Ожидается, что 1 марта он будет принят в качестве закона. Разработчики отзываются о нем как о «документе нового поколения». В новом Генплане акцент сместится с архитектурного аспекта на градостроительный и будет закреплён приоритет инфраструктуры (в первую очередь транспортной). → 24