

ИПОТЕЧНЫЕ РЕКОРДЫ УХОДЯТ В ПРОШЛОЕ

НОВЫЕ УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ КРЕДИТОВ С ГОСПОДДЕРЖКОЙ, ВСТУПАЮЩИЕ В СИЛУ С 1 ИЮЛЯ, СКОРЕЕ ВСЕГО, СНИЗЯТ ИНТЕРЕС К ЭТОМУ ПРОДУКТУ. ИРИНА КУТОВАЯ

Программа льготной ипотеки первоначально должна была действовать до июля 2021 года. Президент РФ Владимир Путин в начале июня заявил о продлении действия льготной ипотеки до 1 июля 2022 года. Правда, условия ее предоставления изменятся: сумма кредита снижена до 3 млн рублей (сейчас в Петербурге и Москве она составляет 12 млн рублей), а ставка вырастет до 7% (сейчас она составляет 6,5%). Распространяться программа будет только на жилье в новостройках.

Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС, считает, что объемы ипотечного кредитования в Петербурге после изменения условий продления льготной ипотеки, скорее всего, упадут: сумма кредита 3 млн рублей значительно ограничивает круг потенциальных заемщиков. «Можно ожидать роста продаж в проектах в Ленинградской области, особенно в удаленных локациях, где цены на строящееся жилье традиционно невысоки. Ставки вне программы постепенно снижаются в течение последних лет, но они недостаточно доступны сегодня и, вероятно, останутся на прежнем уровне. Мы же по-прежнему будем предлагать клиентам ипотечные программы со ставками ниже среднерыночных. Если заемщик не планирует погашать кредит досрочно, благодаря таким программам он может получить значительную экономию на процентах — от нескольких сотен тысяч до миллиона рублей. Наш опыт показывает, что такие кредитные предложения пользуются популярностью и спрос на них растет», — рассказал эксперт.

Виталий Коробов, директор группы «Аквилон», согласен с коллегой, он считает, что после изменения условий льготной ипотеки рынок Петербурга, вероятно, отреагирует снижением спроса в третьем квартале в сравнении с тем же периодом 2020 года. «Наиболее ощутимым спад будет в сегментах эконом и комфорт, где бюджет покупки, как правило, ограничен, а величина ежемесячных выплат для покупателя имеет принципиальное значение. Мы ожидаем, что спрос стабилизируется довольно быстро. Объемы ипотечного кредитования, конечно, не вырастут до рекордных в 2020 году, но останутся выше предыдущих лет. Кроме того, застройщики будут предлагать специальные акции и краткосрочные скидки, появятся совместные с банками программы по субсидированию процентных ставок», — рассуждает он.

Виталий Коробов, директор группы «Аквилон», согласен с коллегой, он считает, что после изменения условий льготной ипотеки рынок Петербурга, вероятно, отреагирует снижением спроса в третьем квартале в сравнении с тем же периодом 2020 года. «Наиболее ощутимым спад будет в сегментах эконом и комфорт, где бюджет покупки, как правило, ограничен, а величина ежемесячных выплат для покупателя имеет принципиальное значение. Мы ожидаем, что спрос стабилизируется довольно быстро. Объемы ипотечного кредитования, конечно, не вырастут до рекордных в 2020 году, но останутся выше предыдущих лет. Кроме того, застройщики будут предлагать специальные акции и краткосрочные скидки, появятся совместные с банками программы по субсидированию процентных ставок», — рассуждает он.

ПИК ПРОЙДЕН Светлана Саюнова, директор филиала СДМ-банка в Санкт-Петербурге, рассказывает, что в 2020 году, по данным ЦИАН, 63% сделок на первичном рынке Петербурга совершались с привлечением ипотеки (против 50% в 2019 году). «В филиале нашего банка доля заемщиков, приобретающих ипотечное жилье на первичном рынке, составляет 20%», — сообщает она. Госпожа Саюнова считает, что в 2021 году ипотечный сегмент вряд ли достигнет рекордов 2020 года. Причина — снижение доходов насе-



ЕЩЕ ДО ОБЪЯВЛЕНИЯ НОВЫХ УСЛОВИЙ ПО ИПОТЕКЕ РЫНОК СТАЛ ЗАМЕДЛЯТЬСЯ. ЭТО СВЯЗАНО С РОСТОМ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ, А ТАКЖЕ С ПАДЕНИЕМ ДОХОДОВ НАСЕЛЕНИЯ В СВЯЗИ С КРИЗИСОМ

ления и реализация части будущего спроса в прошлом году. Вслед за ключевой ставкой Банка России в 2021 году ставки по ипотеке будут плавно подниматься.

Алексей Лазутин, руководитель отдела инвестиционных продаж и корпоративных услуг IPG.Estate, говорит, что доля ипотеки на первичном рынке в некоторых регионах уже достигает 85%. «Сейчас ипотека в России стала больше привязываться к ипотечному платежу. Объемы кредитования сократятся, но не из-за повышения ставки, а из-за насыщения рынка», — уверен эксперт.

Александр Андрианов, первый вице-президент Glorax Development, считает, что при повышении ипотечной ставки в более устойчивом положении будут девелоперы, которые смогут оперативно перестроить экономику проекта и удержать цены без потери в качестве продукта. «Для поддержания спроса застройщики продолжают выводить на рынок специальные акции и программы рассрочек с гибкими условиями оплаты жилья, позволяющие в ряде случаев составить альтернативу ипотеке», — прогнозирует он.

Никита Пальонов, директор по маркетингу ГК «Абсолют Строй Сервис», полагает, что объемы ипотечного кредитования в этом году ждет снижение — ориентировочно на 20% по отношению к первому кварталу 2021 года. «В абсолютных цифрах объем падения будет еще более ощутимым, так как общий объем сделок значительно сократится», — считает он.

ПОДОГРЕТЬ ИНФЛЯЦИЮ Дмитрий Бабин, эксперт «БКС Мир инвестиций», отмечает, что снижение ставок в экономике

и дополнительный спрос, стимулируемый программой льготной ипотеки, привели к росту цен на недвижимость, существенно опережающему инфляцию. «По некоторым оценкам, квартиры в новостройках в годовом выражении по итогам первого квартала 2021 года подорожали более чем на 25%. Свою роль сыграл и спрос со стороны инвесторов, а также тех, кто стремился сохранить свои сбережения в условиях снижения курса рубля, высокой экономической, рыночной и геополитической неопределенности. Таким образом, жилье становится все менее доступным, даже с учетом льготной ставки. К тому же увеличивается риск перегретости рынка недвижимости, в том числе его ипотечного сегмента. Об этом заявила и глава ЦБ РФ Эльвира Набиуллина на пресс-конференции, прошедшей по итогам апрельского заседания Банка России. Регулятор вновь повысил ключевую ставку, причем сразу на 0,5 п. п., тогда как консенсус склонялся к 0,25 п. п. Кроме того, в ЦБ отметили, что быстрое восстановление спроса и повышенное инфляционное давление формируют необходимость более раннего возвращения к нейтральной денежно-кредитной политике. Учитывая, что годовая инфляция сейчас находится около 5,6%, это означает повышение ключевой ставки к данному уровню», — говорит эксперт.

Он также считает, что темпы роста ипотечного кредитования в 2021 году замедлятся. По оценкам международного рейтингового агентства S&P, показатель снизится в этом году примерно до 15% с 22% в 2020 году, в следующем году рост ипотечного кредитования прогнозиру-

ется на уровне 12–14%. «Не последнюю роль в этом сыграет снижение реальных доходов населения, а вместе с этим и неуверенность в их будущей динамике и повышение ставок в экономике», — полагает господин Бабин.

МАКСИМАЛЬНЫЙ РАЗБРОС Оксана Викулова, руководитель отдела ипотечного кредитования АН «Итака», говорит: «Несмотря на то, что за последнее время Центральный банк уже дважды поднимал ключевую ставку, на условиях ипотечного кредитования это пока не отразилось. Банки не повышают ставки и готовы увеличивать объемы кредитования. Сейчас мы наблюдаем, наверное, максимальный за всю историю российской ипотеки разброс ставок: от 0,01% (субсидированная ставка) до 10% в зависимости от клиента, банка, программы, типа недвижимости».

Дмитрий Колтунов, управляющий партнер ГК «Страна Девелопмент», отмечает, что и до объявления новых условий по ипотеке рынок замедлялся. Это, по его мнению, связано с ростом цен на жилье, а также с падением доходов населения в связи с кризисом. «Если рост цен на жилье продолжится, то повышение ключевой ставки сделает недвижимость чуть менее привлекательным объектом для инвестирования и вернет часть средств на депозиты, но это будет незначительный процент, не более 3%. Возможно, чуть более существенное влияние повышение ставок по кредиту окажет на вторичный рынок жилья, но сейчас там наблюдается дефицит предложения, так что, скорее всего, и в этом сегменте подобный шаг замечен не будет», — заключает господин Колтунов. ■