

спрос, можно отметить возросшие требования к общественным пространствам на территории ЖК, а также повышенный интерес к грамотным функциональным планировкам самих квартир. После локдауна весны 2020 года покупатели стали больше ценить наличие балкона или лоджии, обращают внимание на наличие дополнительных мест хранения как в самой квартире, так и в общедомовом имуществе. Колясочные и места для хранения велосипедов стали нормой не только для бизнес-класса, но и для эконом-сегмента. Популярным становится создание коворкингов в ЖК, но успешность этой функции будет напрямую зависеть от оператора коворкинга».

«Основных тенденций две. Новые проекты становятся все более качественными и продуманными: разнообразие планировок, закрытые обустроенные дворы, оригинальная архитектура. Вторая тенденция: все больше жилых комплексов в сегменте масс-маркета сдается с чистой отделкой, причем качество и дизайн становятся выше, чем было еще несколько лет назад», — считает Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС.

Господин Заседателев также говорит, что из трендов можно отметить устойчивый спрос на квартиры с отделкой. «Сегодня около 60% сделок в структуре сделок застройщиков, работающих в сегменте массового спроса, составляет жилье с готовым ремонтом. Появляются предложения с частичной меблировкой. Из планировочных решений предпочтение отдается евроформату за счет возможности максимально удобно зонировать жилое пространство. Покупатели заинтересованы в наличии дополнительных мест для хранения вещей — просторные лоджии и балконы, гардеробные или кладовые, даже в малогабаритных квартирах. Возрастает запрос на разнообразную внутреннюю инфраструктуру — от детских площадок и спортивных объектов до коворкингов и комьюнити-центров. Социальные объекты в шаговой доступности уже воспринимаются как стандартный набор», — заключает эксперт.

Господин Сырцов подтверждает: «Запрос на комфорт как внутри жилого пространства, так и за пределами квартиры укрепляется. В планировках актуально наличие дополнительных мест для хранения вещей — гардеробные, кладовые, просторные балконы и лоджии. Увеличилась доля квартир евроформата. Покупатели все чаще отказываются от классических планировок, поскольку не готовы переплачивать за лишние метры в холлах, но ищут варианты с большой кухней или объединенной кухней-гостиной. Растет спрос на недвижимость с предчистовой и полной отделкой. Основные покупатели такого формата жилья — студенты, молодые семьи, региональные покупатели и инвесторы».

Постепенно меняется наполнение внутренней инфраструктуры в проектах масс-маркета. У покупателей есть запрос на мультиформатное пространство, способное удовлетворить максимум бытовых потребностей, чтобы не пришлось выезжать за пределы жилого комплекса. Фитнес-студии, кафе и рестораны, библиотеки, переговорные, коворкинги, семейные клубы, площадки для занятий спортом на свежем воздухе и другие объекты инфраструктуры — все это должно быть на территории новых кварталов, перечисляет господин Сырцов. ■

Льготное торможение

Эксперты рынка говорят о наступающем замедлении на рынке ипотечного кредитования: во втором полугодии рост будет гораздо менее сдержанным, чем в первые шесть месяцев 2021 года из-за сокращения программы льготного жилищного кредитования. По данным экспертов, рост ставки может составить 3% годовых.

АНТОН КУЧИН

По данным Interfax.ru со ссылкой на Дом.рф и Frank RG, по предварительной оценке, за первое полугодие 2021 года в РФ выдан почти 1 млн ипотечных кредитов на общую сумму 2,69 трлн рублей, что является наивысшим показателем за всю историю российского ипотечного рынка. Согласно предварительным расчетам, в июне 2021 года выдано 178 тыс. ипотечных кредитов (+40% по сравнению с июнем прошлого года) на 540–545 млрд рублей (+80%). В частности, в рамках общефедеральных льготных ипотечных программ выдано 57,6 тыс. кредитов на 213 млрд рублей. Таким образом, каждый третий ипотечный кредит оформлен с государственной поддержкой. Программа льготной ипотеки предполагала свое действие до 1 июля 2021 года, но правительство своим постановлением от 30.06.2021 № 1060 продлило ее еще на год — до 1 июля 2022 года. При этом были несколько изменены условия. В частности, ставку увеличили с 6,5 до 7% годовых, лимит по размеру кредита, наоборот, снизили до 3 млн рублей, а первоначальный взнос должен быть не менее 15% от стоимости жилья.

Рынок ипотечных кредитов последний год определяла льготная программа. В первом полугодии ипотечные кредиты выдавались так же активно, как и в прошлом году, но пик пришелся на июнь. «Когда было объявлено о снижении максимального лимита по льготной ипотеке с 12 до 3 млн рублей, покупатели начали скупать даже не очень ликвидные квартиры. Доля ипотечных сделок в первый месяц лета доходила до 90%. При этом на шесть месяцев 2021 года пришлось почти половина сделок от общей массы льготных кредитов», — сообщил директор по продажам группы «Аквилон» Егор Федоров.

Андрей Кириллов, представитель компании «Мегалит — Охта Групп», говорит, что в период действия льготной программы на фоне снижения ключевой ставки изменились ставки и на остальные программы — приобретение вторичного жилья, рефинансирование. Ипотечные специалисты компании «Мегалит — Охта Групп» отмечают большое количество операций на рынке по перекредитованию, так как банки активно конкурировали за ипотечные портфели и снижали ставки до самого минимума даже по этой программе.

Он отмечает, что программа ипотеки с государственной поддержкой, несмотря на бурный рост цен, за весь период своего действия способствовала увеличению среднего чека по ипотеке. Он увеличился чуть более чем в два раза, подсчитал господин Кириллов. «До этой

программы средний чек на одобренную ипотеку жилья комфорт-класса составлял 3–3,5 млн рублей, сейчас это примерно 7–8 млн», — приводит данные эксперт.

С момента введения льготной ипотеки банки меняли ставки, привлекая к себе пул клиентов, это происходило за счет собственных резервов. «Ставка по ипотеке с господдержкой была 6,5%, они снижали ее до 5,45%, и этот демпинг ставок имел свой результат. Люди выбирали минимальную ставку из возможных предложений на рынке. И очень часто с минимальным первоначальным взносом», — рассказывает господин Кириллов.

Сегодня с изменением условий по льготной ипотеке ставка в среднем выросла почти на 3% — с 5,55 до 8,3%, говорит господин Кириллов.

Светлана Саюнова, директор филиала СДМ-банка в Санкт-Петербурге, подтверждает: «Драйвером и индикатором стоимости кредитных ресурсов для банков, конечно, остается ключевая ставка ЦБ. Так, вслед за ее повышением 11 июня до 5,5% на рынке произошло повсеместное, ожидаемое и вполне оправданное повышение ипотечных ставок».

В пресс-службе УБРиР говорят, что по итогам первого полугодия 2021 года объемы выдачи ипотечных кредитов более чем в два раза превышают показатели аналогичных периодов 2020-го и «доковидного» 2019 года. «Средний чек оказался выше показателей прошлого года на 8% и на 28% — 2019 года. При этом на начало июля мы наблюдаем небольшое увеличение ипотечных ставок в сравнении с началом года. Так, рост ставки по разным видам ипотечных кредитов составил от 0,25 до 0,6 п. п.», — сообщили в банке.

Гульнара Ручкина, декан юридического факультета Финансового университета при правительстве Российской Федерации, полагает, что, несмотря на эти изменения, привлекательность ипотечных ставок в целом сохраняется на следующие полгода благодаря продлению программы льготной ипотеки с господдержкой.

Однако другие эксперты более пессимистичны. «Вполне прогнозируемо, что на рынке будет спад спроса. С другой стороны, в связи с новостью о семейной ипотеке, которая будет распространяться теперь и на семьи с одним ребенком, есть вероятность ожидать, что спрос на квартиры комфорт-класса упадет не сильно. Раньше семейная ипотека предлагала ставку в 5–5,55% для семей, где второй ребенок родился после 1 января 2018 года. Сейчас эти условия распространяются, если в семье есть только один ребенок, рожденный в это время.

ВТБ, Абсолют-банк, Дом.рф уже официально заявили, что поддерживают эту программу. Эти обновленные условия по кредитованию семейных покупателей с детьми дают надежду застройщикам, что квартиры в новостройках комфорт-класса будут все еще хорошо востребованы и в перспективе не будет сильного проседания по продажам», — рассуждает господин Кириллов.

«Сейчас средняя ставка банков составит стандартные 8–9%. Банки совместно с застройщиками будут предлагать программы по субсидированию ипотечных ставок, что позволит поддержать продажи», — указывает Игорь Карцев, генеральный директор ГК «Максимум Лайф Девелопмент».

«В ближайшие месяцы, скорее всего, резко снизится количество ипотечных сделок, но если рост цен замедлится, то к концу года можно ожидать постепенное увеличение сделок и выход на докризисные уровни», — считает Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС.

Павел Антонин, генеральный директор центра недвижимости «Квадрат», полагает, что уже сейчас можно сказать, что спрос на льготную ипотеку остывает, а доля одобренных заявок на вторичный рынок растет. Связано это, по его мнению, с тем, что рост цен на квартиры в новостройках был очень сильным. Стоимость квартир на первичке и на вторичке практически выровнялась. Покупатель предпочитает купить за те же деньги квартиру на вторичке, чем ждать новостройку. Эксперт заключает: «Средняя стоимость квартир в Санкт-Петербурге сильно выросла, и 3 млн рублей многим не хватает, чтобы приобрести необходимое жилье. В июле мы наблюдаем, что большинство застройщиков выводит горячие акции и скидки на покупку квартир в их проектах. Также мы наблюдаем, что начало расти и комиссионное вознаграждение для агентств недвижимости, которое в начале года было урезано в связи с высокими продажами застройщиков. Все это говорит нам о том, что продажи сейчас не на высоком уровне и рынок пытается стимулировать спрос. Но ажиотажа на покупку квартир нет, льготная ипотека подходит не всем, да и не сезон. Если говорить о прогнозах на второе полугодие, то я считаю, что спрос будет равномерным, без особых всплесков, если, конечно, не будет ничего форс-мажорного, связанного с финансовыми рынками или очередными локдаунами. Снижать ипотечную ставку правительство, скорее всего, не будет, так как цены или, точнее, рост цен на недвижимость нужно охладить». ■