



ра Набиуллина заявила в СМИ, что льготная ипотека исчерпала себя и программа должна быть свернута. По словам главы регулятора, льготная ипотека породила негативные эффекты, выразившиеся в ажиотажном росте цен на первичную недвижимость. В то же время госпожа Набиуллина не исключала продления программы, однако только для тех субъектов РФ, где строительный рынок еще не восстановился после негативного влияния ограничительных мер, вводимых в связи с пандемией коронавируса. Краснодарский край не попал в число этих регионов.

По данным консалтингового агентства Масоп, на начало второго квартала 2021 года средневзвешенная стоимость квадратного метра в новостройках Краснодара достигла уровня в 103,2 тыс. руб. С начала года цены на жилье в кубанской столице выросли на 53%, во втором квартале — на 45%.

«Взрывной рост цен на краснодарские новостройки, конечно, был стимулирован программой льготного ипотечного кредитования и возрождением инвестиционного спроса. Высокий интерес к покупке недвижимости со стороны местных жителей и приезжих из других регионов способствовал быстрому снижению остатков квартир в строящихся объектах. За пять месяцев текущего года было продано почти 15 тыс. новых квартир», — комментирует генеральный директор Масоп Илья Володько.

Только по итогам мая текущего года количество зарегистрированных Росреестром ипотек в Краснодарском крае составило около 18 тыс. Это второе место среди российских регионов, больше лишь в Московской области — 19 тыс., меньше даже в Москве — 13 тыс.

По данным Банка России, портфель розничных кредитов российских банков в июне увеличился на 2,5% после 2,2% в марте—мае. Быстрее всего росла ипотека, что, по мнению аналитиков регулятора, вероятно, связано со стремлением людей успеть взять кредит до изменения условий по основной льготной программе с 1 июля.

По мнению экспертов, продление программы льготной ипотеки, с одной стороны, призвано продолжить стимулирование количества сделок по покупке недвижимости в кредит, а с другой — уже состоявшийся рост стоимости жилых «квадратов» привел к тому, что у людей попросту нет денег на покупку таких дорогих квартир. Так, к примеру, в июне текущего года спрос на первичном рынке недвижимости Сочи упал по сравнению с маем на 20%, а с

апрелем — на 70%, констатирует гендиректор девелоперской компании Nedvex Юлия Галимова. По ее мнению, падение спроса происходит в том числе на фоне высокой стоимости жилья. Спрос может упасть еще не более чем на 10–15%, прогнозирует эксперт.

ИПОТЕКА ПОДОСТЫНЕТ В целом рост цен на недвижимость, который опережает рост денежных доходов населения, и увеличение процентных расходов по ипотеке снизят покупательную способность, уверены в банке «Уралсиб». Поэтому при прочих неизменных условиях (как, например, отсутствие катаклизмов на финансовых рынках и сохраняющееся доверие к банковской системе) спрос на жилье будет снижаться, что замедлит динамику роста ипотечных портфелей по второму полугодии.

По прогнозам представителя Росбанка, изменение условий программы приведет к снижению объемов выдачи льготной ипотеки на 40–50%. Для таких городов, где стоимость квадратного метра выше, чем в среднем по стране (Москва, Санкт-Петербург, Сочи и другие), новые условия госпрограммы «Льготная новостройка» (ограничение в 3 млн руб.), по словам Сюзанны Подмазовой, сделают ее менее привлекательной. Программа с обновленным адресным характером по-прежнему останется востребована в городах с более доступными ценами на жилье, считает эксперт.

Готовое жилье будет драйвером ипотечного рынка Кубани до конца 2021 года, уверен руководитель Абсолют Банка в Краснодаре Сергей Яценко. По его словам, доля сделок с «вторичкой» на Кубани в июне 2021 года достигла 66% и в ближайшие месяцы сохранится на этом же уровне. «Разница между субсидированной ставкой по госпрограмме и ставкой по стандартным программам не так велика, чтобы покупатель, нацеленный на «вторичку», отказался от нее. Так, в Абсолют Банке в рамках стандартных программ можно оформить ипотеку по ставке 8,09% годовых. Во-вторых, максимальная сумма кредита по льготной ипотеке снизилась с 6 млн руб. до 3 млн. И часть потенциальных покупателей новостроек просто не впишется в нее», — говорит эксперт.

Александр Пышный отмечает, что, помимо льготной ставки на ипотеку, цену жилья определяют такие факторы, как увеличение стоимости строительных материалов и строительных услуг, а также ввод проектного финансирования, работа с эскроу-счетами и большой спрос на недвижимость из-за миграционной активности. «По сути, льготные ставки по программам с господ-

СРЕДНИЙ ИПОТЕЧНЫЙ ЧЕК КУБАНСКОГО ЗАЕМЩИКА ЗА ГОД ДОСТИГ РЕКОРДНОГО РАЗМЕРА — 2,8 МЛН РУБ.

держкой уже включены в реальную стоимость недвижимости. В дальнейшем цена квадратного метра будет строиться на инфляционных ожиданиях», — говорит представитель банка «Кубань Кредит».

Как отмечает заместитель директора Краснодарского филиала Россельхозбанка Юлия Темлякова, в связи с продлением программы в кредитной организации ожидают, что на протяжении ближайшего года спрос на строящееся жилье в Краснодарском крае будет оставаться на высоком уровне. Стоимость квадратных метров при этом может незначительно измениться в меньшую сторону.

В то же время, по мнению Сергея Яценко, предпосылок для снижения цен на кубанскую недвижимость нет. Не стоит, по его словам, и надеяться на то, что цены стабилизируются на достигнутом уровне. «Мы прогнозируем, что до конца года стоимость квартиры на Кубани вырастет еще на 5–10%. Кстати, средний ипотечный чек кубанского заемщика за год вырос и достиг рекордного размера — с 1,9 млн прошлым летом до 2,8 млн руб. в июне 2021-го. Прежде всего это произошло за счет увеличения цен на недвижимость. До конца года, по нашим прогнозам, он может превысить 3 млн руб.», — говорит представитель Абсолют Банка.

При этом, по словам господина Яценко, несмотря на значительный рост цен на недвижимость в регионе, спрос на ипотеку на Кубани не только не падает, но и увеличивается. Так, отмечает собеседник, Абсолют Банк в Краснодаре с начала года выдал 1,3 млрд руб. ипотечных кредитов, что почти в два раза больше, чем за аналогичный период прошлого года. «Конкуренцию местным покупателям всегда составляли иногородние. Краснодар входит в топ-3 самых популярных городов РФ для переезда. Наши главные преимущества — благоприятный климат, хорошая экология. Из-за такой специфики у нас с каждым годом растет количество сделок между городами. Мы перевели практически все ипотечные процессы в онлайн, поэтому у нас расстояния никак не сказываются ни на скорости проведения сделки, ни на ее стоимости», — говорит господин Яценко.

Управляющий филиалом «Южный» ПАО «БАНК УРАЛСИБ» Эдуард Колесников считает, что, с учетом изменений параметров госпрограммы, ожидается стабилизация спроса на кубанское жи-



ТАТЬЯНА СЕРГИЕНКО, УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАО СБЕРБАНК ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ И РЕСПУБЛИКЕ АДЫГЕЯ

В настоящий момент процентные ставки по ипотеке находятся на историческом минимуме, поэтому клиенты ищут наиболее интересные предложения на рынке. Следуя этому запросу, ряд застройщиков заключили с банками договоры субсидирования, которые позволяют их клиентам взять кредит с процентной ставкой значительно ниже рыночной.



СЕРГЕЙ ЯЦЕНКО, РУКОВОДИТЕЛЬ АБСОЛЮТ БАНКА В КРАСНОДАРЕ:

Краснодарский край попал в число регионов с наиболее сильно подорожавшей недвижимостью. Если прошлым летом квадратный метр квартиры в новостройке в столице Кубани стоил 54 тыс. руб., то к началу июля он подорожал до 95 тыс. руб. Цены на вторичку тоже не стояли на месте. Средняя цена квадратного метра прошлым летом составляла 58 тыс. руб., сегодня она превысила 82 тыс. руб. К сожалению, предпосылок для снижения цен на кубанскую недвижимость нет. Не стоит и надеяться, что цены стабилизируются на достигнутом уровне. Мы прогнозируем, что до конца года стоимость квартиры в крае вырастет еще на 5–10%.



ЭДУАРД КОЛЕСНИКОВ, ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР, УПРАВЛЯЮЩИЙ ФИЛИАЛОМ «ЮЖНЫЙ» ПАО «БАНК УРАЛСИБ»:

На сегодняшний день, с учетом изменений параметров госпрограммы, мы ожидаем стабилизации спроса. С другой стороны, наблюдается адаптация застройщиков к новому режиму регулирования градостроительной сферы Краснодарского края и, как следствие, некоторое ограничение предложения, связанное с переносом открытия продаж новых жилых комплексов.

ТОЛЬКО ПО ИТОГАМ МАЯ ТЕКУЩЕГО ГОДА КОЛИЧЕСТВО ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ РОСРЕЕСТРОМ ИПОТЕК В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ СОСТАВИЛО ОКОЛО 18 ТЫС. ЭТО ВТОРОЕ МЕСТО СРЕДИ РОССИЙСКИХ РЕГИОНОВ, БОЛЬШЕ ЛИШЬ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ — 19 ТЫС., МЕНЬШЕ ДАЖЕ В МОСКВЕ — 13 ТЫС.