

ЕСТЬ КУДА НАДУВАТЬСЯ

В ЭТОМ ГОДУ БЫЛА ФАКТИЧЕСКИ СВЕРНУТА ПРОГРАММА ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ, КОТОРАЯ В НАЧАЛЕ ПАНДЕМИИ ПОДДЕРЖАЛА СТРОИТЕЛЬНУЮ ОТРАСЛЬ. КОРРЕСПОНДЕНТ ВГ ИРИНА КУТОВАЯ РАЗБИРАЛАСЬ, НАСКОЛЬКО ЭТА ПОДДЕРЖКА БЫЛА ЭФФЕКТИВНОЙ И НЕ МОГЛА ЛИ ОНА ЗАЛОЖИТЬ ОСНОВУ БУДУЩЕГО «ИПОТЕЧНОГО ПУЗЫРЯ».

Строительной отрасли в целом быстрее, чем остальным, удалось достичь допандемийного уровня. Драйверами роста стали льготная ипотека, высокие инфляционные ожидания, программа реновации Москвы и региональные программы расселения ветхого жилья. Сдерживали строительную отрасль дефицит рабочей силы и также маленький портфель заказов в секторе коммерческой недвижимости. Рост ипотечного кредитования подпитывали инфляционные ожидания и ожидания окончания льготной ипотеки. «Кроме того, было понятно, что на фоне инфляции ЦБ во втором полугодии поднимет ставку и ипотечные кредиты предоставляемые банками станут менее выгодными», — рассуждает Асхат Сагдиев, генеральный директор ИК «Универ Капитал».

Мария Черная, генеральный директор ООО «Бонава Санкт-Петербург», говорит: «Субсидирование ставки до 6,5% весь 2020-й и первую половину 2021-го было одним из основных драйверов продаж на рынке жилищного строительства Петербурга и Ленинградской области: лишившись традиционных статей расходов, путешественников, развлечений, походов в рестораны, петербуржцы предпочли вкладывать средства в недвижимость».

1 июля 2021 закончились привлекательные условия для льготной ипотеки с участием государства. Теперь максимальная сумма кредита, предоставляемого в рамках льготной ипотеки, снизилась до 3 млн рублей, что значительно ниже стоимости квартир в городе. «Зато действует программа „Семейная ипотека“ для семей даже с одним ребенком. По ней ставка не превышает 6%. Рост стоимости жилья привел к тому, что интерес покупателей сместился к пригородам, а также к студиям. Повышенным спросом стали пользоваться квартиры на вторичном рынке во втором полугодии 2021 года», — рассказывает господин Сагдиев.

КЛЮЧЕВАЯ ОТРАСЛЬ Государство не может не поддерживать строительную отрасль, так как через нее идет поддержка металлургов, производителей строительных материалов, электротехнических изделий. Риски кризиса мирового и снижения цен на нефть высоки. «Мировые компании разучились работать в условиях жесткой денежной политики, а сейчас ФРС США начинает ужесточать денежную политику. Очень вероятно снижение цен на нефть и газ, что повлечет снижение жизненного уровня населения. Люди, взявшие ипотечные кредиты, находятся в зоне риска. А государству, если оно хочет поддерживать строительную отрасль, лучше делать это через программы реконструкции ветхого жилья. Потому что рост количества ипотечных кредитов в отрыве от роста доходов — это ситуация взрывоопасная», — уверен господин Сагдиев.



НЕКОТОРЫЕ ЭКСПЕРТЫ ПОЛАГАЮТ, ЧТО СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ И БЕЗ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ НЕПЛОХО БЫ РАЗВИВАЛАСЬ В ПЕРИОД ПАНДЕМИИ, ПОСКОЛЬКУ В СЛУЧАЕ КАКИХ-ТО ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОТРЯСЕНИЙ РОССИЯНЕ, КАК ПРАВИЛО, ВКЛАДЫВАЮТ СВОБОДНЫЕ ДЕНЬГИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, впрочем, считает, что строительная отрасль и без государственной поддержки неплохо бы развивалась в период пандемии, поскольку в случае каких-то экономических потрясений наши граждане, как правило, вкладывают свободные деньги в недвижимость. «А господдержка в виде снижения ипотечной ставки и введения доступного финансирования в условиях ограниченного предложения привела к росту цен. Сейчас в крупных мегаполисах России ситуация складывается таким образом, что никаких дополнительных мер поддержки строительной отрасли уже не требуется», — полагает аналитик.

При этом господин Сагдиев считает, что ипотечный рынок близок к пузырю. На это указывает появление ипотечных квартир на вторичном рынке, чего раньше не наблюдалась. «Граждане не рассчитали свои финансовые возможности. Стоимость жилья настолько выросла, что без ипотеки купить его сложно, но, как указывает глава ЦБ, ипотека подталкивает цены на жилье вверх», — замечает эксперт.

С ним не согласна госпожа Черная: «Реальной угрозы ипотечного пузыря мы не видим. Например, по данным банка ВТБ, с ноября 2020 года объем просроченной задолженности снизился более чем на 10%, притом, что банки из топ-5 значительно нарастили свои ипотечные портфели. Другое дело, что льготная ипотека привела к очень нервной и непрогнозируемой динамике спроса, большому количеству стихийных и инвестиционных сделок. И это не очень хорошо для девелоперов, нуждающихся в предсказуемой и стабильной рыночной конъюнктуре».

С ней солидарен Егор Анучин, заместитель генерального директора по экономике и финансам компании «СПб Реновация» (группа «Самолет»). Он говорит, что доля ипотеки в ВВП России составляет около 10%. «Для сравнения, в странах Европы и США она достигает 60–80%. При этом ипотечные кредиты в России оста-

ются одними из наименее рискованных: просроченная задолженность не превышает 1,5%. Льготная ипотека не привела к значительному росту числа просроченных кредитов и вряд ли приведет в будущем. Есть более рискованные факторы для ипотеки: например, размер первоначального взноса. Вложение собственных средств заемщиком формирует у него иное — более ответственное — отношение к привлекаемому кредиту. Между размером первоначального взноса по ипотеке и долей просроченной задолженности по ней прослеживается явно выраженная обратная корреляция», — отмечает господин Анучин.

МЕНЯТЬ СТРАТЕГИЮ Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК», говорит: «Поддержка строительной отрасли была косвенной — через поддержку покупательной способности, путем снижения ипотечных ставок. Такие меры монетарного характера всегда приводят к одному и тому же результату: или рост цен, или дефицит. Как правило — и то, и другое. И это совершенно нормально — не меры плохие. Просто имеющаяся экономическая система реагирует на них именно так. Поэтому, если ставится стратегическая задача обеспечить жильем всех жителей России, подход к решению тоже требует стратегий. Причем набора стратегий, поскольку строительная сфера не сферическая в вакууме, но напрямую связана с производствами, логистикой, рынком труда, рынком отделочных материалов и работ и целым рядом других. Выяснить масштабы очень просто: достаточно открыть смету на строительство и посчитать, сколько сфер представляет набор поставщиков и подрядчиков проекта. Это и будут все связанные отрасли. А значит, чтобы поддерживать строительство полноценно, нужно так или иначе поддерживать и эти сферы».

Он напоминает, что сейчас доля проблемных ипотечных кредитов в России находится в районе 0,6%. Это очень малая

величина. «По сравнению с 2018 годом, когда льготной ипотеки не было, эта доля снизилась почти вдвое. В абсолютных цифрах она выросла лишь немного: в том же 2018 году общая сумма задолженностей с просрочками составляла в среднем 58 млрд рублей. Сейчас — 63 млрд. Но, например, год назад она составляла 73 млрд. И даже на этом пике проблемных кредитов в абсолютных значениях на их долю приходилось лишь 0,8%. То есть тренд растущих проблем в сфере ипотечного кредитования не выводится ни с какой стороны», — полагает господин Софронов.

По его мнению, угроза ипотечного пузыря, возможно, и появилась бы, но только через два-три года действия льготной ипотеки с даты ее последнего пересмотра. «И то нужно было бы раздавать ипотеку всем подряд. Но банки уже в последние месяцы действия минимальной льготной ставки начали пересматривать требования к заемщикам. Поэтому на этапе, когда программа была свернута (де-факто свернута, де-юре — продлена с новыми условиями), объем выданных кредитов не позволял говорить о какой-либо опасности массовых невыплат. В свою очередь, нерастущий уровень жизни и доходов населения создает угрозу вообще любым займам, не только жилищным. Сейчас мы имеем дело с ситуацией, когда ставки по базовым программам у банков растут чуть ли не ежедневно. И это, безусловно, влияет на спрос: разгоняет его на краткосрочной дистанции в наиболее востребованных проектах и тормозит в менее востребованных. Ряд строительных компаний сейчас предлагает субсидированные ставки на весь период кредитования, но опять же — за счет покупателя. Базовая стоимость квартиры в таком случае увеличивается на 10–20%. С точки зрения общей переплаты покупатель в выигрыше, но сама покупка обходится ему дороже. Это один из компромиссных вариантов, который сейчас не очень широко, но все же предлагается на рынке», — рассуждает эксперт.

Таким образом, делает выводы господин Софронов, складывается ситуация, когда заявления о поддержке строительной отрасли обязаны сопровождаться набором шагов: от вариантов сокращения социальной нагрузки на новые проекты застройщиков и до возможных субсидий или налоговых условий производителям стройматериалов. «Также возможен подход к ипотечному кредитованию как не связанному напрямую с ключевой ставкой ЦБ. Только с таким набором мер, прилаживаемых точно к процессам с наибольшим влиянием на конечную цену квадратного метра, можно говорить о полноценной поддержке и государственном курсе на решение квартирного вопроса. Который сейчас декларируется как потенциально решаемый на федеральном уровне уже к 2030 году. Пока это вызывает сомнения», — заключает он. ■