Если учесть срочность программы, существует большая вероятность, что спрос на льготные ипотечные кредиты сохранится на прежнем уровне. Даже когда в этом году ставки по базовым программам выросли из-за увеличения ЦБ РФ ключевой ставки, стоимость льготной ипотеки повысилась незначительно».

С лета 2021 года на юге условия льготной ипотечной программы ужесточились, активный спрос начал исчерпываться, отметил Илья Володько. По его мнению, прогнозируемое в скором времени падение доходов населения в совокупности с сокращением числа выданных ипотек уже сейчас заставляет девелоперов «притормаживать» запуск новых проектов. «В первом квартале 2022 года объем новых проектов, например, в Краснодарском крае снизился на 30% по сравнению с январем — мартом 2021 года. В Ростовской области падение составило 27%, — сказал эксперт. — В течение всего года будет снижаться количество новых проектов. В итоге такое сокращение может составить 35-40%».

Что касается ранее заявленных проектов, то их спокойно реализуют оставшиеся на рынке крупные девелоперы, у которых, уверен господин Володько, в сравнении с мелкими игроками больше возможностей, они способны привлекать банковские средства в необходимом объеме. «Предполагаю, что основные усилия застройщики вместе с банками направят на достройку текущих объектов, ограничив при этом инвестиции в новые проекты», — резюмировал эксперт.

«Геополитические изменения, специальная военная операция на Украине повлияли на рынок недвижимости, — заметила директор агентства недвижимости "Высотка 1" Ирина Подольная. — Рост цен на стройматериалы и возросшие ставки на ипотечные кредиты привели к снижению покупательной способности. К новым ставкам по ипотеке потенциальные покупатели не готовы. Граждане с наличными на руках в феврале и марте 2022 года, поддавшись панике, объекты купили. Остальные же пока ждут (от банков) более интересных условий и не торопятся с выбором».

Как сообщил на парламентских слушаниях в Госдуме замминистра строительства РФ Никита Стасишин, программа льготной ипотеки на новостройки, которая сейчас выдается под 12%, может быть скорректирована исходя из изменения ключевой ставки ЦБ. Очередное снижение ключевой ставки ожидают 29 апреля по итогам заседания совета директоров Банка России.

Глава ЦБ Эльвира Набиуллина настроена вполне оптимистично. «Льготная ипотека, доступная широкому кругу граждан, была адаптирована к текущей ситуации, ее параметры тоже изменились. Мы ожидаем, что в совокупности по программам льготного кредитования может быть выдано в этом году до 2 трлн руб. ипотеки», — заявила госпожа Набиуллина 18 апреля на совместном заседании профильных комитетов Госдумы РФ.

НЕ ЗАБЕТОНИРОВАЛИ ЦЕНЫ

Другой вопрос, насколько сильно вырастет в текущем году себестоимость строительства и, соответственно, итоговая стоимость квартир. Ведь основные стройматериалы уже подорожали. Из-за этого у застройщиков практически нет возможности удерживать цены на прежнем уровне, сказали BG многие из опрошенных экспертов. «Мы сейчас отмечаем рост стоимости исходного сырья, металлопроката и материалов, привязанных к биржевым позициям, — сообщил, в частности, гендиректор ООО "Комбинат стеновых материалов Кубани-Север" Станислав Бритвин. — Еще одна проблема — приобретение комплектующих и запчастей, которые импортировались из Европы и США. Решения (по замене их другими аналогами, например, отечественными) пока нет, так как возможные альтернативы зачастую требуют проведения на предприятиях серьезной реконструкции производства, модернизации оборудования, корректировку техпроцессов».

По словам директора предприятия «Спецмонолитстрой» Абдуллы Имамедова, нестабильность национальной валюты, проблемы с поставкой запчастей для оборудования и транспортных средств способствовали повышению цен на цемент и другие инертные материалы в среднем на 10-15%. «Из-за этого отпускные цены на готовую продукцию (например, бетонные смеси) тоже выросли», — подчеркнул топменеджер.

С одной стороны, на юге нет проблем с производством и поставками изделий из бетона, газобетонных блоков, щебня, кирпича, сухих строительных смесей и тому подобных материалов, так как в ЮФО есть действительно крупные заводы. Кроме названных выше это, например, заводы волгоградского холдинга «ВОЛМА», имеющего в ЮФО производственные площадки не только в домашнем регионе, но и в Адыгее. Но, во-первых, для стройки нужно больше материалов и оборудования, чем производится внутри страны. Во-вторых, отечественные заводы тоже вынуждены повышать цены, поскольку используют в производстве импортное сырье, материалы и оборудование.

С другой стороны, менее всего подвержены кризисным явлениям крупные застройщики, которые или создали собственные производства, или построили тактику взаимодействия с поставщиками таким образом, чтобы максимально нивелировать все возможные риски. «Мы не испытывает трудностей с получением всех необходимых материалов, поскольку сотрудничаем с большим пулом поставщиков — производителями и официальными дилерами заводов, — сообщила, в частности, Надежда Барачина. — Мы активно работаем с поставщиками из дружественных стран или дистрибьюторами компаний, которые не планируют уходить с российского рынка».

«Основная доля материалов, которые мы используем, производится на собственном заводе, — рассказал Алексей Зорькин. — Доля импортной техники и комплектующих у нас довольно низкая. Поэтому влияния негативных факторов на нашу деятельность мы практически не ощутили».

По словам Марины Карауловой, объединение «ВКБ-Новостройки» и его партнеры полностью обеспечены необходимым транспортом, спецтехникой и оборудованием для строительства и производства стройматериалов. «Даже в условиях отказа ведущих мировых производителей из недружественных стран в поставках (на российский рынок) мы находим эффективные решения с китайскими, турецкими и отечественными партнерами. Тем более что сейчас в России начался новый этап поддержки импортозамещения».■

Ставка от 2,3% годовых доступна в рамках программы **ПАО Сбербанк** «Господдержка 2020» на срок кредитования от 12 до 240 месяцев с условием субсидирования процентной ставки застройщиком – партнером Банка при приобретении строящегося жилья у юридического лица по ДДУ/ДУПТ или готовое жилье у застройщика – партнера Банка: ГК «ЮгСтройИнвест», при первоначальном взносе от 15%, при проведении сделки с услугой «Сервис электронной регистрации», а также при оформлении страхования жизни и здоровья заемщика в аккредитованных **ПАО Сбербанк** компаниях. При отказе заемщика от страхования жизни или здоровья заемщика на второй и/или последующий год срока действия кредита процентная ставка по кредиту увеличивается на 1% годовых. При отказе заемщика от услуги «Сервис электронной регистрации» процентная ставка по кредиту увеличивается на 0,3% годовых. Минимальная сумма кредита – 300 тыс. руб. Максимальный размер кредита до 12 000 000 руб – при покупке жилья в Москве и Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области; до 6 000 000 руб при покупке жилья в других регионах. Валюта – рубли РФ. Дополнительные расходы: страхование жизни и здоровья заемщика, страхование и оценка объекта недвижимости, оформляемого в залог (тарифы зависят от индивидуальных особенностей заемщика), нотариальное заверение документов, направление документов на гос. регистрацию ДДУ в электронном виде. Услуга «Сервис электронной регистрации» предоставляется ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» (ОГРН 1157746652150, адрес: 121170, г. Москва, Кутузовский проспект, д. 32, к. 1, www.domclick.ru, услуга является платной. Обеспечение по кредиту – залог кредитуемого объекта недвижимости. Итоговая сумма кредита определяется индивидуально, на основании оценки платежеспособности и стоимости обеспечения заемщика. Банк вправе отказать в выдаче кредита без объяснения причин. Изменение условий – Банком в одностороннем порядке. Предложение действительно в период с 07.04.2022 по 01.07.2022 г. вкл. Подробнее об условиях кредитования, необходимых документах и ограничениях на www.sberbank.ru. Реклама. **ПАО Сбербанк**. Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015.