

ЖИЛИЩНЫЕ ЗАЙМЫ ОТПРАВЯТ ПО АДРЕСУ

КОГДА ВЛАСТИ ОБЪЯВИЛИ О СВЕРТЫВАНИИ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ, ЭКСПЕРТЫ ПЕССИМИСТИЧНО ПРОГНОЗИРОВАЛИ, ЧТО ЭТО ПРИВЕДЕТ К СОКРАЩЕНИЮ РЫНКА НА 75%. ПОСЛЕ ТОГО КАК ДЕВЕЛОПЕРАМ ПООБЕЩАЛИ СОХРАНИТЬ СЕМЕЙНУЮ ИПОТЕКУ, НА ПЕРСПЕКТИВЫ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ ОНИ СТАЛИ СМОТРЕТЬ БОЛЕЕ ОПТИМИСТИЧНО, НО ДАЖЕ И В ЭТОМ СЛУЧАЕ ПЕССИМИСТЫ ПРЕДРЕКАЮТ ПАДЕНИЕ СДЕЛОК КАК МИНИМУМ НА ТРЕТЬ. ОДНАКО ЭКСПЕРТЫ УВЕРЕНЫ, ЧТО ВО ВТОРОЙ ПОЛОВИНЕ ГОДА МОГУТ ПОЯВИТЬСЯ ЛЬГОТНЫЕ ПРОГРАММЫ ДЛЯ ВРАЧЕЙ, УЧИТЕЛЕЙ И ПРОЧИХ ГРУПП. КАК ПЕРЕМЕНЫ СКАЖУТСЯ НА ЦЕНАХ НА ЖИЛЬЕ И ОБЪЕМАМИ СТРОИТЕЛЬСТВА ВО ВТОРОЙ ПОЛОВИНЕ ГОДА, ВЫЯСНЯЛА КОРРЕСПОНДЕНТ GUIDE ЮЛИЯ МАЙОВЕР.

Эксперты полагают, что пока рано говорить об полной отмене льготных ипотечных программ, планируется пересмотреть подходы к их выдаче. «Семейную ипотеку» продлят до 2030 года. Условия других программ, по словам представителей власти, видоизменят. В частности, сейчас предполагается деление регионов на кластеры в зависимости от спроса, уровня доходов населения и объемов вводимого жилья. «Учитывая темпы развития жилья в Петербурге и Ленобласти, для этих регионов условия могут быть менее интересные, чем действуют в настоящий момент», — полна оптимизма Ольга Кузнецова, заместитель генерального директора агентства недвижимости «Главстрой».

ПОНЯТЬ УСЛОВИЯ Безусловно, переход от массовой программы, доступной для всех, к адресной сократит спрос. С другой стороны, говорят эксперты, здесь важно понимать, какие альтернативные условия будут действовать при таком развитии событий. «Например, расширение программы семейной ипотеки на родителей с одним ребенком до 18 лет может стать хорошим драйвером спроса. Или же выдача кредита

по ставке 4–6% для определенных групп граждан. Результат этих инициатив будет понятен, когда условия программ поддержки будут полностью сформулированы, а также станет известен размер ключевой ставки и рыночных ипотечных ставок», — рассуждает госпожа Кузнецова.

Она сомневается, что подобные изменения вынудят каких-то девелоперов уйти с рынка. Наоборот, все постепенно адаптируются к нынешним условиям: еще большее значение приобретет репутация застройщика, то есть его надежность и клиентоориентированность, полагает эксперт.

«Отмены как таковой не предвидится: льготные ипотечные программы останутся на рынке. Напомню, что программа господдержки была создана для поддержания покупателей и рынка недвижимости. Всем участникам рынка очевидно, что рано или поздно она прекратит свое действие. Мы рассчитываем на пересмотр ключевой ставки Центробанком, надеемся, что к концу года она достигнет комфортных показателей для всех оставшихся видов ипотеки», — полагает госпожа Кузнецова.

Эксперты говорят, что в целом на рынке в 2023 году около 90% покупателей выбрали льготные ипотечные программы для приобретения жилья. При этом 42% сделок заключено с использованием семейной, IT и военной ипотеки. Самая массовая из них — 35% в общем объеме льготной ипотеки — семейная, которая будет продлена, по заявлению президента, до 2030 года.

Ольга Трошева, директор консалтингового центра «Петербургская недвижимость», говорит: «Изменение условий действующих льготных программ привело к закономерному перераспределению сделок. В структуре ипотечных сделок доля госпрограммы снизилась до 36%, а вот по семейной ипотеке в январе было оформлено 46%, это на 9% больше, чем в декабре. Также в январе наблюдался повышенный спрос на IT-ипотеку: ее доля достигла 13%». По ее словам, по итогам 2023 года доля семейной ипотеки в сделках «Петербургской недвижимости» достигла 35%, тогда как годом ранее эта доля составляла 25%.

СЕМЕЙНЫЕ ЦЕННОСТИ Коммерческий директор ГК «А101» в Санкт-Петербурге Мария Орлова го-

ворит: «Если на начало 2023 года в столичных регионах на семейную ипотеку приходилось 20–25%, то теперь этот показатель вырос до 35–40%. В некоторых проектах доля семейной ипотеки может достигать до 60%».

«В жилых комплексах компании „Главстрой Санкт-Петербург“ в 2023 году доля семейной ипотеки и вовсе достигла почти 50% от всех ипотечных сделок», — делится госпожа Кузнецова.

Тем не менее определенное снижение объемов выдачи ипотеки все же произойдет, полагают участники рынка. И это скажется на спросе. Эксперты считают, что девелоперы для стимуляции роста объемов продаж будут диверсифицировать предложение: выводить более компактные лоты и меньшими объемами, а также применять различные акционные предложения. «Пока мы не можем говорить о массовом снижении цен на рынке масс-маркета Санкт-Петербурга, которые, к слову, уже находятся на предельном уровне. Изменить ситуацию может денежно-кредитная политика ЦБ: возможно, будет пересматриваться ключевая ставка в сторону снижения при условии соблюдения ряда критериев», — указывает госпожа Кузнецова. → 12



ЭКСПЕРТЫ ОЖИДАЮТ, ЧТО РЫНОК ИПОТЕКИ ЖДЕТ СЕГМЕНТАЦИЮ: ПОЯВЯТСЯ ПРОГРАММЫ ДЛЯ ВРАЧЕЙ, УЧИТЕЛЕЙ, НАУЧНЫХ СОТРУДНИКОВ