

11 → ВСЕ ПО ПЛАНУ «Прогнозы сейчас рано делать, пока ситуация вокруг льготного кредитования выглядит незавершенной. На данном этапе мы не пересматривали сценарии продаж, идем плановыми показателями и ожидаем корректировки от государства и банков в отношении субсидирования госпрограмм», — говорит Максим Турта, руководитель департамента продаж группы «Аквилон» в Санкт-Петербурге и Ленобласти.

«Скорее всего, льготная ипотека трансформируется. Останутся программы, рассчитанные на семьи с детьми. В целом это, конечно, скажется на рынке, так как большинство девелоперов привыкло жить при большом количестве ипотечных продаж. Полагаю, все быстро адаптируются к новым условиям», — уверен Виталий Коробов, генеральный директор Element Development.

Александр Кравцов, управляющий партнер Fizika Development, добавляет: «Если льготную ипотеку не продлят, то рынок, безусловно, изменится. В последние годы именно льготная ипотека была драйвером рынка, не позволявшим существенно проседать спросу в массовом сегменте. Однако уже в начале 2024-го девелоперы констатируют снижение продаж на треть именно из-за увеличения размеров первого взноса, банковских комиссий, хотя уже практически и отмененных».

Эксперт также полагает, что рынок приспособится, однако легко не будет. «На данный момент мы чувствуем себя более уверенно, чем некоторые другие застройщики, поскольку работаем в более дорогом сегменте с точечным продуктом. В нем традиционно доля ипотеки не превышает 25%, а в случае продаж апартаментов вообще сводится к минимуму из-за ставок на покупку коммерческой недвижимости. Ипотека будет становиться все более сегментированной: IT-сектор, ипотека для учителей, для врачей и тому подобное», — рассуждает господин Кравцов.

Он указывает, что застройщики уже сегодня развивают множество вариантов рассрочек, которые выступают альтернативой ипотеке: низкий первый взнос и удобные платежи, учитывающие различные жизненные сценарии покупателей.

Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК», считает, что шансы сворачивания льготных программ велики. «Если ключевая ставка останется высокой, то возникает вопрос, каким образом привести ставки по ипотеке к значениям, приемлемым для основной массы покупателей. С другой стороны, обычная льготная ипотека уступила позиции семейной, да и IT-ипотека наращивает объемы. Потребовалось даже дополнительное финансирование этих программ и увеличение лимита для банков. Поэтому ставить крест на продажах недвижимости только по случаю отмены базовых льготных условий, будет совершенно неправильно. И драматические потрясения здесь прогнозировать не приходится», — заявляет господин Софронов.

Он отмечает, что одним из фактов, который удивил многих в прошлом году, стало наличие спроса на ипотечные программы даже по рыночным ставкам. «Однако доля таковой крайне небольшая. Базовые ставки по ипотеке в 9–10% годовых, которые позволили бы говорить об оживлении спроса, мы не увидим еще долго, если отталкиваться от прогноза ЦБ по ключевой ставке», — считает господин Софронов.

При этом он полагает, что цены на жилье не будут снижаться потому, что ипотека стала дорогой. «Фактор ипотеки в ценообразовании на данный момент переоценен. Куда большее значение имеют планы, зафиксированные в условиях проектного финансирования, а

также собственно ставки по этому проектному финансированию. Кроме этого, есть социальное бременение, строительство разного рода инфраструктуры, колебания цен на стройматериалы. Влияний много, и одна только льготная ипотека с ее 6 млн рублей под 8% годовых совокупность всех указанных факторов не перевешивает», — уверен господин Софронов.

Вадим Потокин, генеральный директор компании «Ленстройград», говорит: «Если предположить полную отмену льготной ипотеки, то рынок недвижимости ожидают серьезные потрясения. Покупатели будут массово уходить на рынок вторичной недвижимости, где цены сейчас ниже, чем на первичном рынке, и только льготная ипотека удерживала покупателей. Возникнет ситуация, при которой появится большой объем непроданных квартир в введенных в эксплуатацию домах, что не позволит девелоперам начинать новые проекты. При этом падение цен на рынке первичной недвижимости маловероятно, поскольку в текущих условиях сверхприбылей у застройщиков давно уже нет, а условия банковского проектного финансирования требуют удерживать согласованные в финансовой модели цены на квартиры».

ДО КОНЦА ГОДА Ксения Садкова, директор по продажам Legenda, уверена: «Льготная ипотека будет отменена летом, если не в целом по стране, то в Москве и Петербурге точно. Но при этом будут программы поддержки отдельных групп населения, как, например, льготная ипотека в регионах для участников СВО и другие. Можно уверенно сказать, что IT-ипотека и семейная останутся до конца года».

Она признает, что сейчас есть определенное охлаждение рынка, но это еще не говорит о том, что он встал. «Он бежит медленнее, но все еще бежит. Все игроки рынка рассчитывают, что во втором полугодии будет уменьшаться ключевая ставка. Индивидуальные инструменты субсидирования от застройщиков влияют на конечную стоимость квартиры и довольно дорого обходятся всем участникам. Чтобы избежать перегибов на рынке и разгона цены, важно, чтобы к моменту отмены госипотеки уже началось постепенное снижение ключевой ставки до психологически комфортной для покупателей цифры в 10–13%. После отмены льготной ипотеки ЦБ, скорее всего, разрешит новые инструменты и интересные программы с банками, которые сейчас практически отсутствуют на фоне всех существующих мер поддержки», — считает госпожа Садкова.

Виктория Левина, директор по продажам компании «O2 Групп», также достаточно скептически: «Продление льготной семейной ипотеки до 2030 года — это хорошая новость для рынка, но излишнего энтузиазма она тоже не вызовет. Параметры, которые назвал президент РФ, не дают застройщикам достаточных данных для четкого планирования. Они лишь задают направление, а не точные критерии программы. Мы понимаем, что для семей с детьми до шести лет сохранится ставка 6%, но мы не знаем, все ли дети должны быть младше шести лет, каким должен быть первый взнос, какие условия выдачи ипотеки и так далее. Потому любой параметр может стать тем камнем, который порушит всю концепцию».

Она говорит, что если бы у девелоперов полностью ушла госпрограмма и в полном объеме сохранилась семейная ипотека в нынешнем варианте, то объем ипотечных сделок сократился бы примерно на треть. «Поскольку мы не знаем параметров будущей семейной ипотеки, утверждать, что это будет именно такой объем, нельзя. К тому же за скобками остались возможные новые субсидированные программы, региональные или целевые, которые возможно будут введены летом», — делает эксперт оговорку.

Госпожа Левина сомневается, что региональные программы коснутся Санкт-Петербурга и Ленобласти, потому что эти регионы и так достаточно популярны у покупателей. «Если будут приниматься другие программы для целевых групп, это может позитивно сказаться на объеме ипотечных сделок. Например, ходят слухи, что может появиться ипотечная программа для учителей», — говорит она.

При этом эксперт указывает на то, что изменение условий ипотеки столь серьезным влиянием на девелоперский бизнес не обладает. «Все проекты, которые девелоперы планировали запускать, стартуют. Разница

лишь в том, с какой скоростью будут идти продажи, то есть насколько быстро будут реализованы квартиры, которые выйдут сейчас в продажу», — замечает она.

РАЗБИВКА ПО КАТЕГОРИЯМ Мария Орлова отмечает: «Что касается действия льготной ипотеки под 8% годовых, то в июле 2024 года ее, вероятнее всего, ожидает сегментация. Благодаря этому доля семейной ипотеки может дополнительно увеличиться, особенно если ее можно будет сочетать с другими программами, например, с перспективной для внедрения молодежной ипотекой».

Также, по прогнозам эксперта, рынок ожидает появления ипотечных программ для врачей, учителей, научных сотрудников. «Последнюю президент предложил начать прорабатывать еще в декабре 2023 года», — добавляет она.

Госпожа Орлова думает, что сейчас рынок вышел на ценовое плато: за последние месяцы стоимость квадратного метра практически неизменна. «Однако есть предпосылки, что уже летом цены могут начать расти. Будут сказываться как инфляционные тенденции (рост себестоимости строительства, цен на новые участки), так и то, что уже к лету мы увидим реализацию первой волны отложенного спроса на фоне скорой реконфигурации льготной ипотеки. Активизируются клиенты, которые брали время, чтобы понаблюдать за рынком, все будут стараться успеть выйти на сделку до изменения общей льготной ипотечной программы. В такой ситуации с рынка всегда в первую очередь вымываются предложения с наименьшей ценой, что неминуемо поднимает стоимость и квадратного метра, и среднего чека на квартиру. Если предложение будет вымываться с рынка быстрее, чем девелоперы смогут его пополнять, это приведет к росту цен на квартиры на 10–20%», — считает эксперт.

Екатерина Немченко, коммерческий директор холдинга РСТИ, также говорит, что информация о сроках действия льготных ипотечных программ до 1 июля 2024 года стимулирует к принятию решения о покупке новостройки сейчас, но текущие условия по размеру первого взноса и возможной сумме кредита сужают круг покупателей. «При этом низкая активность на вторичном рынке ведет к корректировке продавцами цен, в то время как дорогие кредиты на строительство вместе с удорожанием строительных материалов и рабочей силы исключают возможность снижения цен на новостройки. Это ведет к очередному увеличению разрыва между стоимостью новостроек и вторичного рынка», — замечает госпожа Немченко. Она полагает, что при достижении критичной разницы и отмене льготных ипотечных программ для новостроек, маятник вновь качнется в сторону вторичного рынка. «В ситуации нестабильности и высокой ставки проектного финансирования, застройщики занимают осторожную позицию в вопросе вывода на рынок новых объектов, что уже в ближайшем будущем скажется на объеме предложения. Рынок уже длительное время находится в стрессовом состоянии, испытывая всевозможные негативные влияния», — добавляет госпожа Немченко.

НЕПРИЯТНЫЕ ОЩУЩЕНИЯ СТОЛИЧНЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ Наталия Пырьева, аналитик компании «Цифра брокер», рассуждает: «Мы полагаем, что есть основания ожидать продления точечных вариаций льготной ипотеки. В частности, президент РФ в ходе оглашения послания Федеральному собранию предложил продлить семейную ипотеку до 2030 года. Учитывая высокую степень зависимости первичного рынка от льготных программ (доля льготной ипотеки составила 90%), мы считаем, что условия по семейной и другим программам, которые могут сохранить (мы расцениваем высокие шансы на сохранность IT-ипотеки и дальневосточной), будут в той или иной мере ужесточены для повышения контролируемости закредитованности населения».

По ее словам, несмотря на то, что доля просрочки в ипотечных платежах остается на исторически низком уровне около 1%, задолженность по ипотечному жилищному кредитованию на начало 2024 года составила 18,2 трлн рублей, увеличившись с начала 2023 года практически на треть (+29,4%). Основной прирост пришелся на ипотеку по ДДУ, задолженность по которым за год увеличилась на 44,7%, до 4,9 трлн рублей.

В структуре потребительского портфеля доля задолженности по ипотеке продолжала расти и на конец 2023 года составила 54,3%, обеспечив до 66% годового прироста задолженности по кредитам физических лиц.

Госпожа Пырьева также уверена, что не стоит ожидать существенного снижения цен на рынке после отмены ипотеки: исторически стоимость недвижимости в рублях в долгосрочной перспективе растет. «Есть основания ожидать некоторой коррекции, но застройщики не станут продавать свои объекты ниже себестоимости, и маловероятно, что они откажутся от высокой маржинальности. Соответственно, девелоперы скорее предпочтут подождать, пока покупатель вернется на рынок. Несмотря на то, что Банк России сохраняет жесткий взгляд на денежно-кредитную политику и, вероятно, высокие ставки придется удерживать дольше, чем предполагалось ранее, появились и некоторые признаки замедления инфляционного давления. Таким образом, по мере снижения ключевой рыночные ставки будут нормализоваться, а покупатель начнет более активно возвращаться на рынок», — уверена госпожа Пырьева.

Она полагает, что в наиболее выигрышном положении окажутся девелоперы с широкой географией присутствия. После ужесточения условий льготной ипотеки с 23 декабря 2023 года (максимальный размер кредита по льготной ипотеке во всех регионах теперь составляет 6 млн рублей, а первоначальный взнос повышен до 30%) доля недвижимости, соответствующей новым условиям, в Санкт-Петербурге составит около 35%, а в Москве — и вовсе всего 15%. Соответственно, столичные застройщики могут испытать наиболее неприятные ощущения на этом фоне.

Валерий Тумин, директор рынков России и СНГ fat Properties, обращает внимание, что власти продолжат поддерживать ипотеку на новых территориях и на Дальнем Востоке. «В этом случае, на мой взгляд, строить прогнозы несколько сложнее. Особенно с учетом того, что Минфин сейчас планирует радикально снизить выдачу по льготным программам: по планам ведомства, до 25%. Очевидно, что для снижения нагрузки на бюджет финансовый блок правительства хочет сконцентрироваться на социально значимых категориях населения и ценных специалистах. Поэтому, кстати, я думаю, что могут продлить и IT-ипотеку. Тем более что власти планируют увеличить лимит выдачи по ней. Что же касается рынка недвижимости в России, то отмена всех льготных программ, безусловно, сказалась бы на нем не лучшим образом. В условиях низкой доступности рыночных ипотек это значило бы резкое падение спроса — что, вероятно, ударило бы по девелоперам. Однако, как можно судить по заявлению Владимира Путина, худшего сценария не произойдет. На программы ипотеки с господдержкой в последнее время приходилась значительная доля всех выдач, и в ближайшее время они также будут основным драйвером. А в апреле многие эксперты ожидают перехода ЦБ РФ к смягчению денежно-кредитной политики. Следовательно, к лету рыночная ипотека станет доступнее, что должно компенсировать ограничения по льготным программам», — заключает эксперт. ■

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (выпуск Санкт-Петербург, Guide «Недвижимость. Новые пространства»)

Владимир Желонкин — генеральный директор АО «Коммерсантъ», главный редактор
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета
Андрей Ершов — главный редактор СПб страниц
Александр Коряков — бильд-редактор
Валерий Грибанов — выпускающий редактор
Марина Шевченко — корректор
Мария Громова — верстка
Марина Победенная — рекламная служба

Адрес редакции и издателя: 123112, г. Москва, Пресненская наб., д. 10 этаж 35. Тел. (495) 797-6970. Адрес редакции в Санкт-Петербурге: 191024, Харьковская ул., д. 8А, лит А. Тел. (812) 324-6949

Учредитель: АО «Коммерсантъ». Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ», зарегистрировано Роскомнадзором, регистрационный номер и дата принятия решения о регистрации ПИ №ФС77-76923 от 11.10.2019 года

Типография: 000 «РосБалт», юридический и почтовый адрес: 197374, Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 4

Тираж: 9000 Распространяется бесплатно. 16+

Фото на обложке: Евгений Павленко



ПРОГНОЗЫ