ПАРТНЕР

ПСК ГРУППА КОМПАНИЙ

РЕКЛАМА

ДЕВЕЛОПЕРЫ ПРЕДЛАГАЮТ АЛЬТЕРНАТИВУ

1 ИЮЛЯ 2024 ГОДА В РОССИИ ЗАВЕРШИЛАСЬ САМАЯ МАССОВАЯ ЛЬГОТНАЯ ПРОГРАММА КРЕДИТОВАНИЯ НА РЫНКЕ ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗАПУЩЕННАЯ В 2020 ГОДУ,— ИПОТЕКА С ГОСПОДДЕРЖКОЙ ПОД 8% ГОДОВЫХ. ПРАВИТЕЛЬСТВО РФ ТАКЖЕ ПЕРЕСМОТРЕЛО УСЛОВИЯ СЕМЕЙНОЙ ИПОТЕКИ. GUIDE ВЫЯСНЯЛ У ДЕВЕЛОПЕРОВ, КАКИЕ ИНСТРУМЕНТЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ КВАРТИР В НОВОСТРОЙКАХ ДОСТУПНЫ ПОКУПАТЕЛЯМ ТЕПЕРЬ. АЛЕКСАНДРА ТЕН



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ВО ВРЕМЯ ПЕРЕХОДНОГО ПЕРИОДА УЧАСТНИКИ РЫНКА ВРЯД ЛИ СТАНУТ ПРИБЕГАТЬ К КАКИМ-ТО АБСОЛЮТНО НОВЫМ, «ЭКЗОТИЧЕСКИМ» ИНСТРУМЕНТАМ И МЕТОДАМ СТИМУЛИРОВАНИЯ ПРОДАЖ

По данным исследования «Дом.РФ», льготная ипотека на квартиры в новостройках помогла сформировать спрос на 65 млн кв. м жилой недвижимости в многоквартирных домах (МКД). Благодаря этой программе кредитования 1,6 млн граждан России (20% заемщиков, взявших ипотеку в период с апреля 2020 года по июнь 2024 года) улучшили жилищные условия.

ПОДДЕРЖКА РЫНКА В исследовании указывается, что льготная ипотека позволила взять кредит в среднем на 5 п. п. ниже рыночной ставки. В целом граждане вложили около 8 трлн рублей в покупку и строительство почти 85 млн кв. м жилья (включая ИЖС).

Согласно информации «Дом.РФ», основная доля выдачи льготной ипотеки (63%) пришлась на европейскую часть России: Центральный (30%), Приволжский (18%) и Северо-Западный (15%) федеральные округа. Среди регионов наибольшим спросом такая ипотека пользовалась в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях, где суммарно выдали 500 тыс. кредитов. Это составило 32% от всего объема выдачи по программе на 2,8 трлн рублей.

На активность кредитования в столичных агломерациях повлияли изменения лимитов по программе. Так, в 2020 году, когда лимит был увеличен с 8 до 12 млн рублей, их доля в общей выдаче льготной ипотеки составляла 36%, а после снижения лимита в 2024 году (с 12 до 6 млн) доля этих регионов снизилась до 25%.

ВСПЛЕСК ПЕРЕД ПАДЕНИЕМ Аналитики консалтингового центра «Петербургская недвижимость» подсчитали, что ожидание завершения льготной ипотечной программы и последовавшего за ним изменения условий семейной ипотеки простимулировало рост спроса на рынке первичной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области в первом полугодии 2024 года на 48% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Объем предложения на рынке агломерации за год снизился на 10% и по итогам полугодия остановился на уровне 3,6 млн кв. м. Средняя цена квадратного метра в новостройках Петербурга в классе масс-маркет с начала года выросла на 5,1%, до 247 тыс. рублей, а в Ленобласти — на 1,6%, до 149 тыс. рублей.



ГК «ПСК»

СФЕРА НЕДВИЖИМОСТИ — ЛОКОМОТИВ ЭКОНОМИКИ. ОТ ЕЕ ПОЛОЖЕНИЯ ЗАВИСИТ СОСТОЯНИЕ МНОГИХ СМЕЖНЫХ ОТРАСЛЕЙ. ПОЭТОМУ ДЕВЕЛОПЕРЫ ВЕРЯТ, ЧТО ВЛАСТИ НЕ ДОПУСТЯТ СТАГНАЦИИ СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА

МНЕНИЕ



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

СЕРГЕЙ СОФРОНОВ, КОММЕРЧЕСКИЙ ДИРЕКТОР ГК «ПСК»:

— Программа была свернута более или менее постепенно. Как минимум до осени рынок будет просто привыкать к отсутствию низких ставок без оговорок. Спецпредложения по ипотеке, даже если не будут массовыми, все равно никуда не денутся: займы под 20% годовых никому не нужны. Сегодня главная задача на рынке — обеспечить сниженный платеж на период ближайших двух лет, пока планируется высокая ключевая ставка ЦБ РФ. Предложение на рынке сокращалось и ранее, поэтому риски какого-либо затоваривания пока не просматриваются. Система проектного финансирования позволяет гарантировать завершение всего строительства. Покупатели ничем не рискуют, даже если спрос серьезно просядет. Рынок подготовлен и подстрахован везде, где это возможно.

СЕМЕЙНЫЕ НАДЕЖДЫ Программа семейной ипотеки, действовавшая с 2018 года, изначально затрагивала семьи с двумя детьми, как минимум один из которых был рожден после 2018 года. В дальнейшем действие программы распространили и на семьи с одним ребенком, который родился с 1 января 2018 года по 31 декабря 2023 года. С 10 июля семейная ипотека распространяется на семьи, в которых есть ребенок в возрасте до 6 лет. Семьи с двумя несовершеннолетними детьми могут воспользоваться условиями программы, только если они проживают в городах с населением до 50 тыс. человек. Кроме этого, семейная ипотека доступна семьям с двумя несовершеннолетними детьми в регионах с низким объемом строительства или в субъектах РФ с индивидуальными программами развития, а также семьям, в которых есть ребенок-инвалид.

Продление семейной ипотеки до 2030 года было ожидаемым для участников рынка. Было понятно, что у государства не хватает ресурса на субсидирование ставок по всем льготным программам, однако национальный приоритет по улучшению демографической ситуации в стране повлиял на решение федеральных властей сохранить именно семейный формат льготного кредитования.

Условия, на которых программа будет работать дальше, также не стали для застройщиков сюрпризом, хотя некоторые девелоперы все-таки рассчитывали, что этот кредитный продукт останется доступным для семей с двумя несовершеннолетними детьми. Но такое условие не сохранили для столичных агломераций. По разным оценкам девелоперов, это отсечет от 10–15% до 50% потенциальных покупателей квартир в новостройках Петербурга и области, потому что довольно часто вопрос улучшения жилищных условий наиболее остро встает перед родителями детей, которые идут в школу.

Еще одним нововведением, ухудшившим условия по данному виду льготной ипотеки, стало то, что теперь семейную ипотеку нельзя взять при покупке квартиры по договору уступки от юрлица или физлица. Ранее такая опция была, обращают внимание участники рынка.

ПЕРЕХОДНЫЙ ПЕРИОД Наталия Коротаевская, коммерческий директор группы «Аквилон» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, подтверждает: с учетом того, что доля сделок с использованием льготной ипотеки во многих компаниях составляла 40–60%, ее отмена вызовет неизбежное снижение объема контрактования. Но это абсолютно нормальная ситуация для любого переходного периода. По словам госпожи Коротаевской, девелоперы учли предстоящее снижение спроса и сформировали запас прочности на время турбулентности. В частности, группа «Аквилон»