СТРОЙОТРАСЛЬ НЕ ДОЖДАЛАСЬ ПОДДЕРЖКИ

ПО ПОРУЧЕНИЮ ПРЕЗИДЕНТА РФ ФЕДЕРАЛЬНОЕ ПРАВИТЕЛЬСТВО ДО 15 ИЮНЯ ДОЛЖНО БЫЛО ПРЕДСТАВИТЬ ВАРИАНТЫ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ ДЛЯ СЕМЕЙ С ДЕТЬМИ ДО 14 ЛЕТ. ОДНАКО, КАК ЗАЯВИЛ НА ПОЛЯХ ПМЭФ-2025 ВИЦЕ-ПРЕМЬЕР МАРАТ ХУСНУЛЛИН, МИНФИН НЕ ПОДДЕРЖАЛ РАСШИРЕНИЕ СЕМЕЙНОЙ ИПОТЕКИ ИЗ-ЗА «НАПРЯЖЕННОГО» БЮДЖЕТА. БОЛЬШИНСТВО ИГРОКОВ РЫНКА СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ НЕ РАССЧИТЫВАЛИ НА ОБЛЕГЧЕНИЕ УСЛОВИЙ ЛЬГОТНОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И НЕ ЖДУТ ЗАМЕТНОГО СНИЖЕНИЯ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ КАК МИНИМУМ ДО КОНЦА ГОДА. АЛЕКСАНДРА ТЕН

По информации заместителя председателя правительства РФ Марата Хуснуллина, которую он сообщил во время ПМЭФ-2025, федеральные власти отложили решение о введении льготной ипотеки для семей с детьми в возрасте до 14 лет включительно, но могут вернуться к этому вопросу после снижения ключевой ставки. Вице-премьер объяснил, что при нынешнем уровне ключевой ставки любое новое решение по ипотеке влечет за собой огромную нагрузку на бюджет. Ранее замминистра финансов Иван Чебесков говорил, что в 2025 году федеральный бюджет потратит на льготные программы по ипотеке примерно 2 трлн рублей, в случае их расширения эта сумма значительно увеличится.

Семейная ипотека была запущена в 2018 году, летом 2024 года ее продлили до 2030 года, но значительно изменили условия для ее получения с 1 июля прошлого года. Сейчас данная программа с процентной ставкой до 6% годовых в столичных городах доступна только семьям с детьми в возрасте до шести лет либо воспитывающим несовершеннолетнего ребенка с инвалидностью. С 1 апреля 2025 года программа была расширена на вторичное жилье, но эти условия доступны только в тех городах, где ведется строительство не более двух домов. Максимальная сумма кредита в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области по ставке 6% составляет 12 млн рублей, в других регионах — 6 млн рублей.



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

НА РЫНКЕ ФИКСИРУЕТСЯ УСТОЙЧИВЫЙ ТРЕНД: ЛЬГОТНЫЕ ИПОТЕЧНЫЕ ПРОГРАММЫ ПЕРЕХОДЯТ ОТ УНИВЕРСАЛЬНОГО ИНСТРУМЕНТА ПОДДЕРЖКИ К БОЛЕЕ АДРЕСНЫМ МЕХАНИЗМАМ, ОРИЕНТИРОВАННЫМ НА ОТДЕЛЬНЫЕ СОЦИАЛЬНО ЗНАЧИМЫЕ КАТЕГОРИИ НАСЕЛЕНИЯ

ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ Как рассказал Guide Дмитрий Ефремов, начальник управления продуктового менеджмента и маркетинговых исследований компании «Главстрой Санкт-Петербург», с января по начало июня 2025 года в проектах компании 74% сделок было заключено с использованием различных ипотечных программ. Из них 72% пришлось на семейную ипотеку. В аналогичный период 2024 года доля ипотечных сделок составляла 87%, из них 46% — с использованием семейной ипотеки. Таким образом, общий объем ипотечных продаж снизился на 13 п. п., в то время как доля семейной ипотеки выросла на 26 п. п. Также на рынке Петербурга заметно снижение доли IT-ипотеки: в первой половине 2024 года она составляла около 9% в общей структуре ипотечных кредитов, сейчас — менее 3%, что господин Ефремов связывает как с исчерпанием отложенного спроса, так и с более жесткими условиями выдачи таких кредитов.

«На рынке фиксируется устойчивый тренд: льготные ипотечные программы переходят от универсального инструмента поддержки к более адресным механизмам, ориентированным на отдельные социально значимые категории населения. Поэтому возвращение в краткосрочной перспективе к доле ипотеки в 90–95% маловероятно, хотя рост до 80% вполне возможен к концу 2025 года — при стабильной ставке и сохранении действующих параметров поддержки»,— рассуждает эксперт.

Вице-президент по продажам и сервису группы RBI Дмитрий Фалкин говорит, что сейчас в среднем по рынку первичного жилья Петербурга доля ипотеки составляет 47%, год назад ипотека помогала совершить 80–85% сделок. «Отмечу, что в предыдущие месяцы 2025 года доля ипотеки в структуре продаж по рынку составляла 35–45%. Росту доли ипотеки в мае отчасти способствовало дополнительное субсидирование семейной ипотеки девелоперами после отмены банковских комиссий для застройщиков»,— объясняет господин Фалкин.

Евгений Бескровный, коммерческий директор LAR Development (входит в ГК «Запстрой»), поделился, что доля ипотечных сделок в компании на сегодняшний день составляет 30%. При этом весь этот объем — либо «чистая» семейная ипотека, либо комбо-ипотека, то есть сочетание семейной и рыночной ставки на остаток, который не вписывается в лимиты по семейной ипотеке.

НЕОПРАВДАННЫЕ ОЖИДАНИЯ Директор по ипотечным продажам и внедрению финансовых инструментов ГК «А101» Рустам Азизов назвал решение о том, что расширение программы семейной ипотеки откладывается, печальным и для российского общества, и для строительного сектора как одного из системообразующих в отечественной экономике. «Расширение программы позволило бы гораздо большему количеству россиян решить свой жилищный вопрос. По моим оценкам, повышение возраста детей, с которого их родители могут претендовать на семейную ипотеку, с 7 до 14 лет могло бы увеличить объем сделок по этой программе примерно на 30%»,— оценивает он.

Господин Кудрявцев уточняет, что в ожидании изменений часть компаний сделала ставку на позитивный сценарий вплоть до бронирований под предварительное одобрение с перспективой получить семейную ипотеку на новых условиях. «Другая часть компаний (их большинство) не форсировала события и ожидала окончательного решения. Учитывая размер ключевой ставки и потенциальные расходы бюджета на компенсацию льготных программ, второй подход нам виделся более корректным»,— высказался представитель ГК «ПСК».

Господин Бескровный полагает, что непринятые изменения повысили бы спрос на семейную ипотеку в массовом сегменте за счет тех граждан, кто откладывал приобретение жилья из-за высоких рыночных ставок и несоответствия состава семьи критериям программы в действующей редакции. «Это могло бы спровоцировать рост цен на первичном рынке: динамическая система ценообразования у застройщиков так устроена. Но, на мой взгляд, он был бы точно умеренным, и такого всплеска, который мы видели в 2020–2021 годах не случилось бы»,— рассуждает коммерческий директор LAR Development.

Еще одним нововведением в условиях семейной ипотеки должно было стать включение в программу участников СВО и их семей. Несмотря на то, что данные граждане пока не выделены в отдельную категорию заемщиков по льготной ипотечной программе, многие девелоперы по просьбе властей уже давно предоставляют таким покупателям специальные условия покупки. При этом, как заметил господин Ефремов, в структуре продаж компании «Главстрой Санкт-Петербург» военная ипотека занимает только 1–2%. «Пока уровень спроса данной программы недостаточен, чтобы делать какие-либо прогнозы в среднесрочной перспективе»,— указал он.

СДЕРЖИВАЮЩИЕ ФАКТОРЫ Большинство опрошенных девелоперов склоняются к выводу, что нынешнего лимита кредитования в 12 млн рублей для Москвы и Санкт-Петербурга в рамках семейной ипотеки явно недостаточно при нынешнем уровне цен в столичных городах. «По-настоящему семейную квартиру, особенно если детей двое (то есть речь идет о приобретении трехкомнатной квартиры), за такие деньги не купить. Поэтому увеличение лимитов хотя бы в полтора раза, по крайней мере для этих городов, где стоимость недвижимости гораздо выше средней по стране, мне кажется, было бы весьма целесообразным»,— подчеркнул господин Бескровный.

Господин Ефремов согласен, что действующий максимум при минимальном первоначальном взносе 20,1% ограничивает выбор квартир, особенно в более высоких сегментах. «Тем не менее, по нашим оценкам, около 84% предложения в Петербургской агломерации подпадает под эти условия. В эконом-сегменте лимит покрывает почти 100% объектов, в классе комфорт — 91%, в бизнес-классе — около 43%. В премиум-сегменте доступность, конечно, минимальна: лишь около 4% квартир можно приобрести в рамках текущих параметров семейной ипотеки. Это означает, что программа остается эффективной в основном для массового покупателя, что, впрочем, соответствует ее изначальной социальной направленности»,— констатирует эксперт.

ЧТО ДАЛЬШЕ Как считает господин Азизов, рынок все же рассчитывает на расширение семейной ипотеки. Вице-премьер Хуснуллин сказал, что власти могут вернуться к этому вопросу после снижения ключевой ставки. «При этом, по прогнозам главы Сбербанка Германа Грефа, до конца года она может быть уменьшена до 15–16%. Пока же у рынка остается надежда на запуск новых целевых ипотечных программ с господдержкой, например, ипотеки для участников СВО и членов их семей. По моим оценкам, только в первый год ее действия по программе может быть выдано до 100 тыс. кредитов. Это значит, что она займет до 10% всего ипотечного рынка и будет сравнима с IT-ипотекой»,— подытоживает эксперт ГК «А101».

Господин Фалкин в ближайшей перспективе не ожидает кардинальных изменений в структуре продаж девелоперов. Господин Кудрявцев прогнозирует, что пока рынок будет поддерживать разве что снижение ключевой ставки. «В целом уже есть тенденция повышения интереса к некоторой недвижимости в контексте уменьшения ставок по вкладам. Однако мы не ожидаем, что ключевая ставка будет снижена кратно до конца года. Поэтому по большей своей части рынок пока остается с теми же инструментами»,— резюмирует представитель ГК «ПСК». ■

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (онлайн-выпуск Санкт-Петербург, Guide «Экономический форум. Итоги»)

Роман Уманский — генеральный директор АО «Коммерсантъ»
Михаил Лукин — главный редактор
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета
Андрей Ершов — главный редактор СПб страниц
Александр Коряков — бильд-редактор
Мария Кузнецова — выпускающий редактор
Марина Шевченко — корректор
Мария Громова — верстка
Мария Кузнецова — отдел спецпроектов
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

В печатном виде номер не выходит.
Распространяется бесплатно.
16+

Фото на обложке: Игорь Иванко