

Портал «ТТ Финанс» совместно с еженедельником «МК в Питере» провел круглый стол «Рынок недвижимости 2021: стагнация или дальнейший рост? Цены — ставки — спрос». Конечно же, в центре внимания оказалась продленная, но видоизмененная льготная ипотека. Участники стола признали, что таковая отходит на второй план, уступая место семейной ипотеке.

Спрос был, есть и будет

С весны зазвучали реплики наблюдателей о том, что на рынке недвижимости в перспективе возможно снижение спроса. Особенно в случае, если не будет продлена госпрограмма субсидирования ипотечных ставок до 6,5%.

Впрочем, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» (Setl Group) Ольга ТРОШЕВА не согласна с прогнозами о значительном сокращении спроса.

Объем продаж и ликвидное предложение — два взаимосвязанных фактора на первичном рынке. А предложение, как рассказывает эксперт, в этом году начало пополняться более высокими темпами, чем раньше.

«За январь — май текущего года в Петербурге и пригородах выведено в продажу застройщиками 2,1 млн кв. м жилья (из них только в Северной столице 67% — 1,4 млн кв. м), что ощутимо больше, чем за соответствующий период 2020 года (0,8 млн кв. м). Прошлый год мы завершили со значительным сокращением предложения. И вот сейчас на горизонте первого полугодия 2021 года есть некоторые признаки расширения предложения, в том числе и за счет активизации застройщиков в пригородной зоне», — отмечает эксперт.

Речь, конечно, не идет о возвращении к годовому объему вывода новых объектов свыше 4 млн кв. м, как это происходило ранее. Эта цифра была сопоставима со спросом и компенсировала его. Сегодня подготовка проектов, согласование документации, получение разрешений на строительство и банковского финансирования занимают длительное время.

«Тем не менее мы видим, что застройщики реагируют на потребности рынка



На смену теряющей актуальность льготной ипотеке, по мнению экспертов, придет семейная.

СТАГНАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ОТМЕНЯЕТСЯ

Эксперты прогнозируют рост цен на квартиры и повышение спроса на семейную ипотеку

в ликвидном жилье, стараются предложить проекты под разные бюджеты и запросы покупателей. Интересная тенденция — пул новых проектов в пригороде. Если в 2020 году 80% от объема нового предложения пришлось на город и только 20% — на ближайшие населенные пункты Ленобласти, то уже в I квартале 2021 года соотношение изменилось: 69% выведено

в городе, 31% — в пригородной зоне. Одним из преимуществ пригородных проектов остается их невысокая по сравнению с городской ценой», — добавила Ольга Трошева.

По предварительным расчетам экспертов, объемы продаж в городе и пригородах по итогам первого полугодия 2021 года не будут сильно отличаться от аналогичного показателя в 2020 году.

Забудьте про низкие цены

Кроме ограниченного предложения на цены дают и другие факторы. Так, констатирует начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана ДЕНИСОВА, пресмотр условий льготной ипотеки больше не будет способствовать вовлечению в кредитование широких слоев населения. Число пользователей продуктов сократится, однако останется достаточным, чтобы «подпереть» рынок.

«Поскольку ключевая ставка демонстрирует рост, стало понятно, что без господдержки ипотечные ставки взлетят на слишком высокие уровни. Стала просматриваться угроза стагнации рынка жилого строительства. Вот и было принято «соломоново» решение умеренного сокращения госсубсидирования, которое позволит рынку функционировать без потрясений», — говорит эксперт.

И если еще в мае участники рынка обсуждали возможность определенного спада спроса в июле — августе, то теперь подобные перспективы оказываются под большим вопросом.

Общэкономические показатели, ситуация по росту деловой активности в Петербурге, да и в целом по стране, не могут не внушать оптимизм. И уже во второй половине года можно ожидать полное возвращение к привычному режиму работы и обычным показателям спроса. А значит, не останется без клиентов и ипотечное кредитование.

«В начале года мы рассуждали, что после наблюдавшегося ажиотажа второй половины 2020 года и бурного роста стоимости метра, скорее всего, в 2021-м мы увидим более скромные показатели роста цен, — вспоминает Светлана Денисова. — В прогнозах говорилось о 8–10% годовых. Но уже только первая половина года обеспечила рынку данные цифры. И нет никаких оснований считать, что рост цен сейчас приостановится».

Наоборот. В пользу удорожания, по словам экспертов, говорит множество факторов. По-прежнему сохраняется дефицит квалифицированных кадров. Зарубежные рынки предлагают крайне заманчивые цены поставщикам строительных материалов.

«Даже не являясь специалистом, могу смело утверждать, что строительные материалы продолжат дорожать. Предпосылок для остановки [роста цен на них] нет никаких», — констатирует Денисова.

Поэтому себестоимость строительства продолжит расти и далее, а гарантированный спрос позволит без проблем закладывать эту динамику в конечную цену квадратного метра. В общем, текущий рост является естественным в связи с высокими темпами инфляции. От него некуда деться. Инфляционный скачок носит системный характер и затрагивает все сферы экономики — от энергоресурсов до грузоперевозок. Соответственно, от второй половины года можно ждать дальнейшего роста розничной цены жилья в пределах 10%.

С точки зрения профсообщества

Генеральный директор СРО А «Объединение строителей СПб» Алексей БЕЛОУСОВ

в силу плотного общения с представителями городского правительства видит обсуждаемые проблемы немного в другом ракурсе.

Действительно, объемы ввода снизились. Полтора года назад Минстрой России спустил петербургским застройщикам цифру в 4,5 млн кв. м в год. Но у города нет пока ресурсов для обеспечения таких показателей — планы были явно завышены. Минстрой признал это и на сегодня цифра снижена до 2,5 млн кв. м.

Пройдет время, и город вернется к прежним объемам строительства. А пока что наиболее актуальной становится фраза-символ приоритета качества над количеством из сочинений Владимира Ленина: «Лучше меньше, да лучше».

Так, например, более тщательной проработки требует решение вопросов инфраструктуры. И в ближайшее время в Петербурге начнет действовать комиссия, которая будет определять социальную нагрузку на застройщика в каждой конкретной локации. «Без каких-либо закулисных переговоров и совещаний, а вполне публично мы сможем узнать, каким образом эта нагрузка станет учитываться во всех новых разрешениях на строительство, — говорит глава профобъединения. — И станет понятно, как это скажется на ценообразовании — будет ли эта нагрузка в 15% или, например, 20% стоимости».

Также в строительстве следует ожидать усиления интереса к энергоэффективному строительству. «Если помните выступление президента на ГИМЭФе, он несколько раз упомянул термин «энергоэффективность жилья». Это очень серьезная задача, которая впервые столь явно была озвучена, — рассуждает Алексей Белоусов. — Уверен, что в ближайшее время в правила строительства в этом плане будут внесены соответствующие изменения».



БАНК
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ИПОТЕКА
С ГОСПОДДЕРЖКОЙ

от 5,49%



/812/ 329 5050

www.bspb.ru

Валюта кредита — рубли РФ, срок от 1 года до 30 лет. Сумма кредита от 500 000 до 12 000 000 рублей в Санкт-Петербурге, Ленинградской области, Москве, Московской области. Ставка 5,49% годовых при условии первоначального взноса от 15%. Ставки действительны при оформлении услуги страхования. Окончательный размер процентной ставки и размер кредита определяется индивидуально на этапе рассмотрения заявки. Погашение кредита ежемесячными аннуитетными платежами. Заемщики: физические лица — граждане РФ от 18 до 70 лет на момент полного погашения кредита, имеющие постоянную или временную регистрацию в регионе нахождения офисов Банка, со стажем на последнем месте работы не менее 4 месяцев. Процентные ставки действуют с 01.06.2021 по 30.06.2021. Подробные условия кредитования на сайте Банка: www.bspb.ru и по телефону: /812/ 329 5050. ПАО «Банк «Санкт-Петербург». Генеральная лицензия Банка России №436 от 31.12.2014. ОГРН 102780000140, Малоохтинский пр., 64 А. Реклама.

Жизнь без субсидий

Но вернемся к льготной ипотеке, тем более что на круглом столе, о чем бы речь ни заходила, в какой-то момент присутствующие снова и снова начинали обсуждать произошедшее продление госпрограммы.

Нет, за минувший год субсидируемая ипотека не превратилась для банкиров в обязательную панацею. И даже среди топовых игроков на ипотечном рынке есть банки, которые сознательно вышли из этого сегмента. Так, управляющий филиалом Абсолют Банка в Санкт-Петербурге Мария Батталова напала, что банк завершил участие в «Госпрограмме 2020» как низкомаржинальный продукт.



Но, несмотря на это, объемы выдачи жилищных кредитов у Абсолют Банка за минувший год выросли на 20%. В частности, на сегодня в структуре портфеля 55% занимают объекты вторичного рынка недвижимости, 5% — залоговые объекты и еще 10% — коммерческие объекты. То есть банк прежде всего совершенствует свои ипотечные продукты на вторичном рынке.

«Сейчас минимальная ставка — 8,1%, и, по нашим ожиданиям, до конца года она дорастет до 8,6–8,7%», — рассказывает Мария Батталова.

И к стати, по оценкам банковских аналитиков, цены на вторичном рынке, если отбросить максимальные и минимальные чеки, выросли с середины 2020 года на 15%. А высокий спрос на вторичку можно объяснить как следствие ажиотажа на первичке, вымывшего все интересные варианты в новостройках.

Впрочем, названная концентрация не означает, что Абсолют Банк совершенно игнорирует возможности первичного рынка. Здесь тоже есть клиентские потоки. «В основном это частные инвесторы, приобретающие объекты дороже 12 млн рублей, то есть квартиры, не подпадающие под условия программы субсидирования», — говорит Мария Батталова.

Иначе говоря, волнения, связанные с льготной ипотекой, никак Абсолют Банк не задела. Чего не скажешь о других игроках.

«Объектов, которые в Москве могут быть приобретены в рамках обновленной субсидируемой ипотеки — то есть первички со стоимостью до 3 млн рублей, — банально нет, — проанализировала ситуацию территориальный менеджер по работе с партнерами по ипотеке Северо-Западного филиала банка «Открытие» Татьяна Хоботова. — В Петербурге такие квартиры есть, но это объекты на окраинах города. Причем под программу подходит лишь около 5% пригородных новостроек».

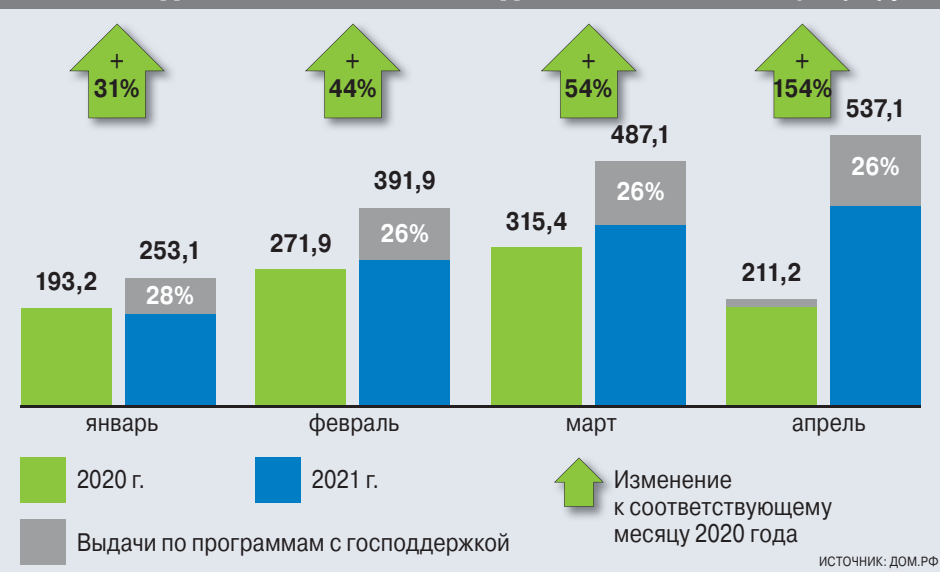


Однако эксперт не сомневается, что сохраненная программа в любом случае продолжит пользоваться спросом.

Во втором полугодии цены на жилье могут пойти в рост.



ОБЪЕМ ВЫДАННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ ТОП-20 БАНКОВ, млрд руб.



«Ее прелесть в том, что она одинакова для всех. И все банки находятся в равных условиях», — констатирует представитель банка «Открытие».

Скромная реновация льготной ипотеки

«Госпрограмма 2020 продлена еще на год на новых условиях: базовая ставка поднялась до 7%, предельная сумма кредита стала единой для всех регионов — 3 млн рублей, — уточняет руководитель по развитию ипотечного кредитования Ипотечного центра Санкт-Петербургского филиала ПСБ Дмитрий Девлеткильдеев. — При этом в рамках семейной льготной ипотеки включено новое, весьма привлекательное условие — теперь семья даже с одним ребенком смогут позволить себе ипотечный кредит в размере до 12 млн рублей. Эта сумма распространяется на Москву,



Петербург, Московскую и Ленинградскую области. В других регионах она составит 6 млн рублей».

Потенциальным покупателям следует учитывать, что ЦБ поднял ключевую ставку до 5,5%. Глава Банка России Эльвира Набиуллина считает, что это не предел и есть вероятность ее роста до 6%. Поэтому возможны изменения и на рынке кредитования — обычно ипотечные ставки движутся вслед за ставкой ЦБ, и потенциальным заемщикам, если они нацелены на более выгодные условия, следует поторопиться. К тому же банки готовы стимулировать клиентов интересными предложениями. На сегодня, например, в ПАО «Промсвязьбанк» при первоначальном взносе от 10% действует ипотечная ставка 8,39%, а при 15% — 7,9%.

«Но как только размер кредита превышает 3,5 млн рублей, ставка снижается до 7,65%. При этом средний чек ипотечной сделки в ПСБ сегодня составляет около 4,5 млн рублей», — добавляет Дмитрий Девлеткильдеев.

Если говорить про вторичный рынок, то при первоначальном взносе

от 10 млн рублей ставка незначительно выше и составляет 7,77%. Способствовать снижению ставок по кредитам, по мнению эксперта, будут негосударственные программы субсидирования, которые уже сейчас активно внедряются банками и застройщиками.

«Так, например, в ПСБ действует программа субсидирования на новостройки со ставкой 2,55% на 360 месяцев», — подсказывает специалист.

Заглянем в будущее

В свою очередь, управляющий директор Группы ипотечного кредитования и расчетов по сделкам с недвижимостью Департамента продуктов ПАО «Банк «Санкт-Петербург» Ирина Петрова отметила



снижение актуальности льготной госипотеки. Впрочем, банк ожидает менее кардинальное сокращение спроса по данному продукту.

«Когда стало известно, что верхняя планка субсидируемого кредита для всех регионов составит 3 млн рублей, мы посмотрели, сколько таких сделок было в структуре наших выданных. Оказалось, это примерно 30–35%», — делится Ирина Петрова.

То есть можно прогнозировать, что в рамках госпрограммы поток жилищного кредитования у банка «Санкт-Петербург» сократится на две трети. И основная масса кредитов на первичку станет выдаваться по обычным ставкам — более высоким.

При этом в мае банк предвосхитил развитие ситуации и пересмотрел продуктовую линейку, ожидая повышения ключевой ставки до 5,5 п.п. Таким образом, сейчас дальнейшее повышение кредитных ставок в банке не планируется. Также некоторую компенсацию кредитор получит за счет роста среднего чека.

«Если в январе средний чек ипотечного кредита по Санкт-Петербургу составлял 3,37 млн рублей, то в мае он вырос до 4 млн рублей. Здесь, бесспорно, изменение произошло за счет роста стоимости объектов. Но сыграло роль и то, что в рамках госпрограммы минимальный первоначальный взнос составляет 15%. И клиенты что в инвестиционных целях, что в вариантах «для себя» предпочитают ипотеку именно с минимальным взносом», — сообщила Ирина Петрова.

Далее спикер обратила внимание, что все-таки не все изменения господдержки ипотечного рынка негативны с точки зрения потенциальных заемщиков.

«Есть и радостная новость — семейная ипотека будет расширена на граждан с первенцем, рожденным после 1 января 2018 года, — напала специалист. — Поэтому следует ожидать скачок спроса на семейную ипотеку. И теперь в продажах вперед выйдет этот продукт. Хотя прежде его доля в структуре выданных ограничивалась 10%».

Для справки: на данный продукт средняя ставка у банков сегодня близка к 5%.

Игорь ЧУБАХА.

ФОТО: ПОРТАЛ «ТТ ФИНАНС»

от 4.453*
млн руб.

ДОМА
НА СОЛНЕЧНОЙ
СТОРОНЕ
ДУДЕРГОФСКОГО
КАНАЛА

ОГНИ ЗАЛИВА

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ
КОМФОРТ-КЛАССА

БФА
DEVELOPMENT

ПР. ГЕРОЕВ / ЛЕНИНСКИЙ ПР. / ДУДЕРГОФСКИЙ КАНАЛ

OGNIZALIVA.RU

+7 812 611 05 50

* Цена от 4,453 млн руб. на студию 26.4 м² действительна на 18.06.2021 г. Адрес строительства: Санкт-Петербург, Ленинский пр., участок 241 и 242 (северо-западнее пересечения ул. Доблести и ул. Маршала Захарова). Застройщик ООО «Дудергофский проект». Ввод: III квартал 2023 г., согласно графику строительных работ. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф. Информация на сайте ognizaliva.ru

РЕКЛАМА