

ИПОТЕЧНАЯ НЕОЖИДАННОСТЬ

ВВЕДЕНИЕ РЕЖИМА САМОИЗОЛЯЦИИ ПРИВЕЛО К ТОМУ, ЧТО В АПРЕЛЕ В ПЕТЕРБУРГЕ СПРОС НА ИПОТЕКУ СОКРАТИЛСЯ ПО НЕКОТОРЫМ ПРОЕКТАМ ПОЧТИ НА ТРЕТЬ, ОДНАКО В МАЕ ОН ВОССТАНОВИЛСЯ, А В НЕКОТОРЫХ СЕГМЕНТАХ ДАЖЕ ПРЕВЗОШЕЛ ПЛАНИРУЕМЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

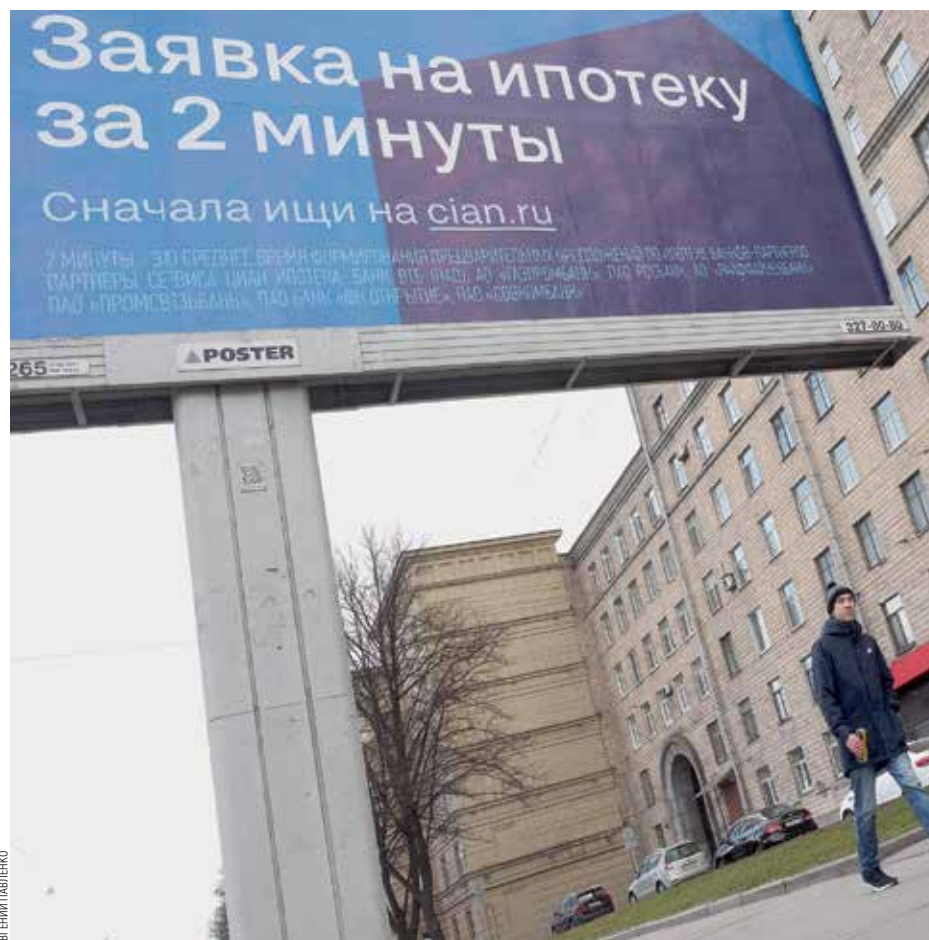
Количество сделок с использованием ипотеки на первичном рынке Петербурга и пригородов в мае выросло в 1,6 раза и превысило 4,5 тыс. При этом доля покупок с использованием ипотеки в общем объеме продаж достигла 76%, что гораздо выше показателя 2019 года (60%) и первого квартала 2020 года (62%).

Государственное субсидирование дает достаточно большое снижение ставки. Эта мера не будет способствовать увеличению объемов кредитования, но позволит поддержать продажи на уровне прошлых лет. Рекордов в этом году не будет, но в среднем по рынку стоит ожидать продаж на уровне 60–70% от объемов 2019 года.

«Май показал даже более оптимистичные результаты, чем мы ожидали. Так, в целом по рынку объем спроса вырос более чем на 40% к апрелю, разные девелоперы увеличили продажи на 30–50% по сравнению с апрельскими значениями. При этом ипотека, в том числе льготная со ставкой 6,5%, как мы и рассчитывали, стала ведущим инструментом для покупки жилья. И если учесть, что июнь традиционно более активный месяц, чем май, хотя бы потому, что в нем больше рабочих дней, то мы ждем дополнительного прироста ипотечных сделок и в целом спроса в первом месяце лета», — отмечает Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

Эксперты консалтингового центра прогнозируют, что квартал и полугодие рынок завершит, скорее всего, с более высокими показателями, чем ожидалось после апрельского снижения. Вероятно, исключая пиковые 2018–2019 годы, на уровне аналогичных периодов 2017 года — 1,7–1,8 млн кв. м проданного жилья за шесть месяцев.

Эксперты замечают, что наибольшие колебания испытали проекты комфорт- и бизнес-классов. Доля сделок с привлечением ипотечных средств здесь довольно велика и сильно зависит от настроений рынка. Дмитрий Коновалов, управляющий партнер Glorax Development, констатирует, что в апреле 2020 года в строительной отрасли был пик неопределенности — самоизоляция покупателей, переход на дистанционные продажи, неясность всех дальнейших ограничений. Все это отрицательно повлияло на спрос. «При этом в премиум-сегменте мы не фиксировали практически никаких изменений. Этой весной мы наблюдали несколько разнонаправленных тенденций. В марте было зафиксировано увеличение спроса на недвижимость в качестве хорошей возможности сохранения средств на фоне резких колебаний курсов валют и появления информации о налогообложении депозитов с 2021 года. В апреле утвердился режим самоизоляции, что заставило некоторых потенциальных покупателей отложить покупку или отказаться от нее по причинам потери работы или снижения заработка и неопределенности в будущем. Здесь же стоит отметить



ЕВГЕНИЙ ПЛАВЕНКО

ЗА ПЕРВЫЙ МЕСЯЦ С МОМЕНТА СТАРТА ПРОГРАММЫ ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ПОД 6,5% ГОДОВЫХ БЫЛО УДОВЛЕТВОРЕНО БОЛЕЕ 82 ТЫС. ЗАЯВОК. ДЛЯ СРАВНЕНИЯ, В 2015 ГОДУ, КОГДА СТАРТОВАЛА ПЕРВАЯ ИПОТЕКА С ГОСПОДДЕРЖКОЙ, ВЫДАВАЛОСЬ В СРЕДНЕМ ПО 16 ТЫС. КРЕДИТОВ В МЕСЯЦ

переход в удаленный режим большинства офисов продаж, отделений банков и различных регистрирующих органов. Не все потенциальные покупатели оказались морально готовы к дистанционной сделке. На фоне ажиотажа марта результаты апреля выглядели пессимистично, но уже в мае по мере отработки механизмов онлайн-продаж, постепенного снятия ограничений и появления новых предложений спрос начал восстанавливаться», — радуется эксперт.

Денис Бабаков, коммерческий директор ООО «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад», подчеркивает, что доля ипотеки в продажах группы за последние пять месяцев значительно выросла. Если в январе она составляла около 54%, то в апреле уже была 62%, а в мае — 75%. «Безусловно, ключевую роль в росте сыграла и новая программа по ипотеке „Господдержка-2020“, к которой был заметен интерес у наших покупателей», — отмечает он.

ЖАРКОЕ ЛЕТО ВПЕРЕДИ Директор группы «Аквилон» Виталий Коробов говорит, что отложенный спрос, сформированный в первый месяц карантина, начал реализовываться уже в мае. Покупатели жилья быстро отреагировали на запуск программы ипотеки с господдержкой и в целом стали активнее после ослабления ограничительных мер. «Так, в мае доля сделок с

развитие программы с субсидированием ставки застройщиками на определенный период — до 0,5% годовых и даже меньше. Это позволяет сформировать на первое время особо комфортный размер ежемесячных платежей. Так, при покупке некоторых типов жилья „Главстрой СПб“ субсидирует ставку на первые 12 месяцев, что обеспечивает сниженный платеж до переезда в новое жилье», — делится госпожа Ружицкая.

Виталий Коробов подтверждает эту тенденцию: «Совместно с банками-партнерами мы запустили специальные программы с субсидированной ставкой. Например, сейчас доступна ипотека со сниженной ставкой 0,01%, в рамках которой мы как застройщик субсидируем кредит заемщика в течение шести месяцев. Поэтому покупателю практически не придется платить проценты до конца года».

Впрочем, далеко не все девелоперы фиксируют рост сделок с привлечением кредитов на покупку жилья. Мария Черная, генеральный директор ООО «Бонава Санкт-Петербург», сообщила: «Мы замечаем снижение доли ипотечных сделок по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Если в 2019 году в среднем банковский кредит брали 70% наших покупателей, то в апреле этого года доля сделок с привлечением ипотеки снизилась до 52%, по итогам мая мы ожидаем цифру в районе 60%».

Еще одна тенденция — ужесточение требований банков к заемщикам и, следовательно, возросшее количество отказов. Из-за пандемии и введенных ограничений на рынке царит некоторая нервозность. Тем не менее я думаю, что объемы выдачи ипотеки еще могут нас удивить. По данным ЦБ, результаты этого года по Санкт-Петербургу превышают цифры за аналогичный период прошлого года. В 2019 году за январь — апрель в городе выдали менее 30 млрд рублей ипотечных кредитов на покупку строящегося жилья, тогда как за четыре месяца этого года — более 31 млрд рублей».

ВСПОМИНАЯ ПЕРВУЮ ГОСПОДДЕРЖКУ Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «Бест-Новострой», приводит цифры: «Интерес к новой ипотечной программе огромный. Об этом говорит хотя бы тот факт, что всего за первый месяц с ее старта уже было удовлетворено более 82 тыс. заявок. Если мы вспомним 2015 год, когда стартовала первая ипотека с господдержкой, то тогда выдавалось в среднем по 16 тыс. таких кредитов в месяц. И ставка была в два раза выше, чем сейчас. Многие понимают, что сроки программы ограничены, и после завершения ситуации с пандемией она может быть свернута. Поэтому сейчас важно получить одобрение по этой программе до ноября 2020 года. Думаю, что программа существенно поддержит спрос на первичное жилье, как это было и во время предыдущего кризиса». → 32