ДЕВЕЛОПЕРЫ ГОТОВЯТСЯ ЗАТЯНУТЬ ПОЯСА

СО СЛЕДУЮЩЕЙ НЕДЕЛИ СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ ВСТУПАЕТ В НЕПРОСТОЙ ПЕРИОД: ПОПУЛЯРНЫЕ ПРОГРАММЫ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ, ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ ПОДДЕРЖИВАВШИЕ ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В СТРАНЕ, ПЕРЕСТАНУТ ДЕЙСТВОВАТЬ. УЧАСТНИКИ РЫНКА ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ ОЖИДАЮТ СПАДА ПРОДАЖ, ПРИ ЭТОМ ОПТИМИСТЫ ВЕРЯТ, ЧТО ОНИ СОКРАТЯТСЯ НА 10%, А ПЕССИМИСТЫ ГОВОРЯТ О ПАДЕНИИ НА 40% И БОЛЬШЕ. ТЕМ НЕ МЕНЕЕ БОЛЬШИНСТВО СХОДИТСЯ ВО МНЕНИИ, ЧТО КАТАСТРОФЫ НЕ СЛУЧИТСЯ. РОМАН РУСАКОВ



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

ДЕВЕЛОПЕРЫ НАДАЮТСЯ, ЧТО ЧЕРЕЗ ДВА-ТРИ МЕСЯЦА РЫНОК АДАПТИРУЕТСЯ К НОВЫМ УСЛОВИЯМ

Эксперты уверены: отмена льготных ипотечных программ с 1 июля 2024 года на фоне сохраняющейся высокой ключевой ставки ЦБ крайне негативно скажется на объемах продаж застройщиков будущего периода. Директор по банковским рейтингам агентства «Эксперт РА» Ксения Якушкина говорит: «Ставки по рыночным программам находятся на очень высоком уровне, что сильно снижает возможности и желание населения брать ипотечные кредиты, если они не выдаются по льготным условиям. За первые четыре месяца 2024 года объем выданных ипотечных кредитов оказался на 18% ниже объемов за январь — апрель 2023 года. Поскольку основная часть льготных программ будет завершена 1 июля 2024 года, то при условии отсутствия тенденций к снижению ключевой ставки объем выдач будет сокращаться и дальше. Так, согласно прогнозу „Эксперт РА“, совокупный объем выдач текущего года будет ниже прошлогодних значений более чем на 30%».

Коммерческий директор ГК «А101» в Санкт-Петербурге Мария Орлова считает, что после отмены льготной ипотеки общий объем ипотечных выдач в среднем по рынку может упасть до 60% уже в летние месяцы. «Это существенно скажется на доступности жилья у тех, для кого ипотека фактически стала единственным вариантом решения квартирного вопроса. Можно ожидать, что объемы продаж в оставшиеся два летних месяца будут на 30–40% меньше нынешних показателей»,— подсчитала она.

При этом в июне, как ожидается, спрос на жилье сохранится на высоком уровне — до 40% больше майских значений — за счет покупателей, которые постараются «запрыгнуть в последний вагон» и купить квартиру с помощью льготной ипотеки (окончательные данные по выдаче ипотеки в июне пока не сформированы).

«Пока мы видим, что регулятор не повысил ключевую ставку, как то прогнозировало большинство аналитиков. Для рынка недвижимости это можно расценивать как позитивный сигнал, однако ключевая ставка на уровне 16% все равно выступает сдерживающим фактором для покупки жилья, а следовательно, и для развития строительной отрасли»,— констатирует госпожа Орлова.

ПОСЛЕДНЯЯ ВОЛНА «На протяжении длительного времени действовали привлекательные условия кредитования, которые обеспечивали 90–95% продаж в сегменте масс-маркета с использованием ипотеки. Неоднократные ужесточения льготных программ и ухудшения их условий провоцировали волны ажиотажного спроса. Последнюю волну мы проживаем в текущем месяце, накануне отмены ипотечных программ с господдержкой для широких слоев населения»,— указывает Екатерина Немченко, коммерческий директор холдинга РСТИ. По ее словам, никакие рассрочки от застройщиков и адресные программы не заменят этот инструмент, а это значит, что строительную отрасль ждут непростые времена. Впрочем, госпожа Немченко полагает, что общие итоги текущего года будут выглядеть вполне оптимистично, но исключительно за счет продаж первого полугодия. «Во втором полугодии неизбежен спад — как минимум в первые два-три месяца после отмены льготных программ»,— категорична эксперт.

Анжелика Альшаева, генеральный директор агентства недвижимости KBC, думает, что делать прогнозы по рынку в текущей ситуации невозможно. «Безусловно, любые изменения приведут к падению объемов продаж, поэтому мы заранее продумываем сценарии развития событий, чтобы оперативно адаптироваться к новым реалиям»,— говорит она.

Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС, считает, что если учитывать активное в плане продаж первое полугодие, то даже падение продаж на треть не скажется на застройщиках. «За первые шесть месяцев многие сделали достаточный задел, чтобы спокойно и в срок построить все начатые проекты»,— подчеркивает эксперт.

Виталий Коробов, генеральный директор Element Development, также сохраняет оптимизм, полагая, что отмена льготной ипотеки на объемах ввода жилья в этом году, да и в следующем никак не скажется: все проекты, которые будут вводиться, начали строить два-три года назад. «Что касается сценариев, то они все оптимистичны: жизнь продолжается, потребность в покупке новых квартир никто не отменял. Выиграет тот застройщик, который предложит лучший и наиболее качественный в своем классе и ценовом диапазоне проект. Так что у нас беспокойства нет»,— делится он.

Наталия Коротаевская, коммерческий директор группы «Аквилон» в Санкт-Петербурге и Ленобласти, обращает внимание, что до сих пор (на момент отправки выпуска в печать.— **G**) неизвестны новые условия ипотечного кредитования, которые вступят в силу с 1 июля. «Безусловно, на определенный период спрос снизится, но никто не допустит критического состояния строительной отрасли. Так что падение будет, но не катастрофическое. Уверена, многие девелоперы, как и группа „Аквилон“, сформировали запас прочности на данный переходный период. Также мы считаем, что меры поддержки будут: новые программы для определенных категорий покупателей, рассрочки от девелоперов и другие формы партнерских программ вернут спрос на нормальный уровень уже к четвертому кварталу»,— рассуждает она.

Игорь Карцев, генеральный директор ГК «Максимум Лайф Девелопмент», тем не менее определенные тренды на рынке уже видит: «Происходит переход от жилой застройки к развитию коммерческой и инфраструктурной недвижимости, а также к увеличению доли ИЖС. Государственные инфраструктурные проекты, а также адаптация программ целевой поддержки — кровеносная система рынка. Так что без работы застройщики не останутся».

НЕГАТИВНЫЕ ОЖИДАНИЯ КАК ДРАЙВЕР Дмитрий Фалкин, вице-президент по продажам и сервису группы RBI, при этом говорит, что особенность развития рынка недвижимости в последние несколько лет — как раз в том, что его драйвером всегда выступают какие-то негативные ожидания. «Это всегда волны повышенного спроса, связанного то с переходом на эскроу, то с повышением ставок, то с ожиданием отмены льготной ипотеки. Например, в апреле и мае 2024 года, в преддверии отмены льготной ипотеки, мы снова увидели рост спроса. И такая особенность приводит к тому, что сегодня уже сложно оценить реальный объем рынка и представить, как бы выглядел рынок, не поддерживаемый никакими негативными ожиданиями. Впрочем, нельзя поручиться, что в будущем у нас не появится каких-то новых негативных ожиданий, которые снова станут подогревающим рынок фактором»,— отмечает он.

Елена Тарасова, коммерческий директор Plus Development, говорит: «Сегодня в наших проектах около 90% ипотечных сделок проходит именно по льготным программам. Конечно, в начале второго квартала мы ожидаем проседания спроса. Во-первых, с рынка уйдет субсидированная программа „для всех“. Во-вторых, все, кто потенциально мог приобрести квартиру по сегодняшним условиям, сделают это в июне. Однако это не означает, что число сделок с ипотекой снизится на 90%. На рынке останутся заемщики по другим программам с господдержкой. Причем многие покупатели этих целевых групп не торопятся заключать сделку в период ажиотажа, а напротив, отложили ее на после 1 июля».

Кроме того, обращает внимание эксперт, сделки с использованием льготной ипотеки достигали 90% из всех «ипотечных» покупок лишь в период ажиотажа в преддверии отмены этой программы. «В целом же их доля составляла около 50%, остальное приходилось на семейную, IT-ипотеку, военную. Исходя из этой логики, можно ожидать снижение ипотечных сделок примерно на 50%,— приводит свои расчеты госпожа Тарасова.— А если считать, что в структуре всех подписанных ДДУ в массовом и среднем ценовом сегменте новостроек покупки с привлечением банковского финансирования составляют 75–85%, то в июле и августе мы ожидаем снижения количества покупок квартир на первичном рынке примерно на 35–40%».

Она надеется, что через два-три месяца рынок адаптируется к новым условиям. «Мы ожидаем, что уже в конце текущего года активно заработают другие рыночные механизмы и программы: альтернативные сделки с продажей имеющихся квартир, trade-in, новые программы банков и застройщиков по классической ипотеке, траншевая ипотека. Таким образом, мы не видим предпосылок для снижения активности даже в среднесрочной перспективе»,— высказывается эксперт.

Общее мнение участников рынка по поводу сценариев для отрасли до конца 2024 года — умеренно оптимистичные ожидания. Покупатель и застройщик адаптируются к новым условиям, будут использоваться старые способы приобретения жилья, появятся новые акции у застройщиков и банков. Власти будут адресно продлевать ипотечные программы, а возможно, и расширять их. Совместные усилия участников рынка должны помочь сгладить эффект от отмены льготной ипотеки. ■