

АКЦЕНТЫ

ФИНАНСЫ

Сложные проценты

Ставки по ипотеке падают, но застройщиков ждёт лишь краткосрочный рост продаж

Полина Путякова

Одним из заметных финансовых итогов осени стали однозначные ставки по ипотеке. Они опустились ниже 10%, после того как месяц назад Банк России снизил ключевую ставку на 0,5 процентного пункта — до 6,5%. Действия Центробанка обусловлены в первую очередь более быстрым, чем ожидалось раньше, снижением инфляции. В банках считают, что снижение ставки позитивно скажется на объёмах выдачи ипотечных кредитов. Однако застройщики не так оптимистичны: реальные доходы населения не растут, а предстоящее увеличение цен на новостройки может нивелировать эффект от снижения ипотечной ставки.

После решения Банка России о снижении ключевой ставки 25 октября, по результатам мониторинга агентства Mars, в большинстве крупнейших банков ипотека уже подешевела на 0,2–0,6 процентного пункта.

Согласно теории временных лагов, последствия октябрьского снижения ключевой ставки будут проявляться ещё несколько месяцев и окончательно раскроются только в первом квартале будущего года, считает директор компании Research & Decisions Регина Давлетшина. Однако затем она прогнозирует стабилизацию. «Принимая во внимание, что официальный прогноз Министерства экономического развития России относительно уровня инфляции на 2020–2022 годы держится на уровне 4%, до конца 2020 года будет лишь незначительная коррекция ставок по ипотеке вниз на фоне стабильности экономики. После 2020 года при сохранении основных факторов ставки по ипотеке, скорее всего, снижаться не будут», — полагает эксперт. По мнению аналитиков, минимальный уровень, который мы сможем наблюдать, — 9% и даже 8,5%.

Вопросы строительства

Снижение ставки позитивно скажется на объёмах выдачи ипотечных кредитов, уверен управляющий операционным офисом Абсолют Банка в Перми Владислав Мезин. «Мы ожидаем рост выдачи ипотечных кредитов в 2020–2021 годах на уровне 15–20%. Однако есть и сдерживающие факторы, например увеличение цен на жилую недвижимость и отсутствие роста доходов населения», — говорит Мезин.

Дополнительную поддержку ипотечному кредитованию окажет и подъём рефинансирования ранее выданных кредитов. После того как средняя ставка упадёт ниже 9%, вполне вероятна волна спроса на рефинансирование со стороны заемщиков, которые брали кредиты в 2016–2017 годах под 11% и больше.

Как ни парадоксально, но будущее строительной отрасли не столь радужно, несмотря на рост выдачи ипотечных кредитов. «Больше ипотечных кредитов — выше спрос, а оживление спро-

са ведёт к увеличению объёмов продаж в текущем моменте. Однако в случае строительства жилья надо учитывать длительность производственного цикла два-три года», — напоминает Регина Давлетшина. По её словам, при увеличении спроса предложение не может вырасти моментально, а объём предложения на конец 2019 года находится на самом низком уровне за последние пять лет. «Текущее снижение ипотечных ставок и оживление рынка в 2019–2020 годах приведут к увеличению объёмов сдачи в 2022–2023 годах», — уверена она. Регина Давлетшина про-

действительно выросла достаточно сильно — на 20%. Стоимость «вторички»росла пусть медленно, но тоже ощущимо — на 15%. В 2020 году, полагает эксперт, рост стоимости квадратного метра продолжится и «первичка» будет дорожать более интенсивно.

Рост цен на жильё на первичном рынке не связан лишь с переходом на эскроу, считает Владислав Мезин, были и другие веские причины. Среди них —

ФОТО Константин Долгановский



наступит момент, когда застройщики перейдут в режим экономии затрат для сохранения объёмов продаж», — прогнозирует эксперт. В результате он ожидает снижения качества строящегося жилья, отказа от элементов класса «комфорт» в пользу более дешёвых вариантов технологий и материалов.

Вторичный интерес

Есть ещё один фактор, который будет сдерживать позитивное влияние низких ставок на объёмы строительства. Владислав Мезин отмечает, что в приоритете у пермских покупателей недвижимости в ипотеку — не первичное, а вторичное жильё, и спрос на него только растёт. «Людей привлекает возможность купить жильё «здесь и сейчас», без необходимости длительного ожидания. Если в 2018 году доля «первички» составляла почти 30% от общего числа ипотечных сделок, то в 2019 году она уменьшилась до 25%. В 2020 году она может снизиться до 20%», — прогнозирует эксперт.

Примерно такие же оценки приводят Регина Давлетшина. По её данным, платёжеспособный спрос реализуется на 80% в сегменте готового жилья и на 20% — в сегменте новостроек.

Кроме макроэкономических и рыночных факторов, в равной степени на объёмы строительства повлияют и административные факторы. Михаил Бесфамильный напоминает об обсуждающихся сегодня в администрации Перми и гордуме взносах на строительство объектов социальной инфраструктуры в размере около 4 тыс. руб. с 1 кв. м стройки. Формально предполагается, что они будут носить добровольный характер. Фактически же в ряде случаев для застройщиков они окажутся неизбежными: только эти взносы позволят построить дом той этажности, которая обеспечит рентабельность проекта. «Если решение будет принято, то, вероятнее всего, эта мера отразится на стоимости жилья, что, в свою очередь, повлияет на спрос», — считает эксперт.

Рост цен на жильё на первичном рынке не связан лишь с переходом на эскроу. Были и другие веские причины. Среди них — подорожание стройматериалов из-за повышения НДС и увеличение себестоимости строительства

гновириует, что текущее снижение ставок по ипотеке приведёт к восстановлению объёмов строительства и сдачи до 70–80 объектов в год.

В то же время есть мнение, что строительную отрасль ждёт лишь краткосрочный всплеск продаж, не более того. «Есть часть потребителей, которые ждали этого шага со стороны банков и сейчас планируют приобретать жильё. Однако объёмы строительства во многом зависят от спроса, а спрос — от платёжеспособности населения. В настоящий момент рост цен на новостройки нивелирует эффект от снижения ипотечной ставки, а реальные доходы населения не растут. Несмотря на зафиксированный Росстатом рост реальных доходов в третьем квартале года на 3%, прогнозы на год остаются на уровне символических 0,1%», — говорит генеральный директор ООО «Орсо групп» Михаил Бесфамильный.

Дополнительную поддержку ипотечному кредитованию окажет и подъём рефинансирования ранее выданных кредитов. После того как средняя ставка упадёт ниже 9%, вполне вероятна волна спроса на рефинансирование со стороны заемщиков, которые брали кредиты в 2016–2017 годах под 11% и больше.

Рынок не позволит

По данным Владислава Мезина, средняя цена нового жилья, приобретавшегося в ипотеку, с начала 2019 года

подорожало из-за повышения НДС и увеличение себестоимости строительства. Кроме того, за последние два-три года у потенциальных покупателей недвижимости на первичном рынке значительно выросли требования к отделочным материалам, коммуникациям, инфраструктуре, транспортной доступности. Слабо проработанный в этом плане проект не сможет эффективно конкурировать на рынке жилья, даже прибегая к демпингу.

Тем не менее цены на жильё не будут расти бесконечно, этого не позволяет рынок, считает Михаил Бесфамильный. «Те изменения, которые произошли на рынке строительства, например начало работы с использованием счетов эскроу, пока ещё реально не отразились на стоимости жилья. Основные объёмы жилья, которые будут введены в эксплуатацию в следующем году, строятся по старой схеме долевого участия. Однакомы видим рост цен, и он связан в первую очередь с ожиданиями застройщиков от работы по новым правилам. Но цены на фоне низкой покупательской способности не могут расти бесконечно.