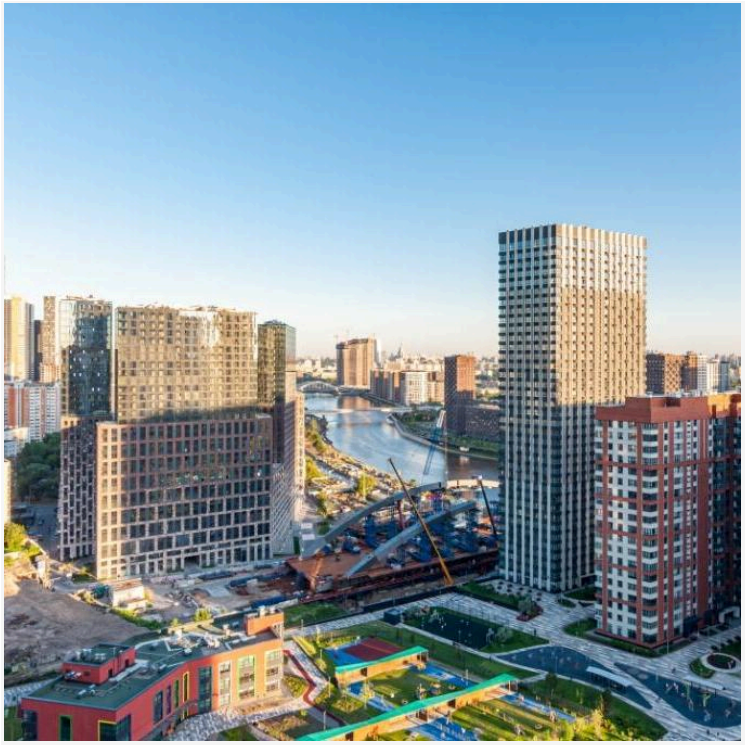


27.10.2024

Отмены льготной ипотеки: какие сложности ожидают рынок недвижимости в России

До отмены льготной ипотеки 1 июля 2024 года, по всей России, включая Москву и другие крупные города, был зафиксирован бурный рост стоимости жилья. Однако спустя два месяца ситуация изменилась. Как сегодня выживает рынок недвижимости после отмены льготной ипотеки и будет ли снижаться стоимость квадратного метра в ближайшем будущем? На эти и другие вопросы в интервью BM.Moscow Foresight отвечает начальник аналитического управления Банка БКФ Максим Осадчий.

Льготная ипотека была отменена в России 1 июля. Почему, по вашему мнению, власти пошли на этот шаг?

Повышение доступности жилья было одной из ключевых целей программы льготной ипотеки. Однако вместо этого она сделала жилье менее доступным, так как способствовала агрессивному росту стоимости квадратного метра в новостройках. Программа льготной ипотеки была введена как антикризисная мера в условиях коронавирусных ограничений в 2020 году, но в итоге она привела к угрозе кризиса на рынке жилья. Как тут не вспомнить знаменитое черномырдинское «Хотели как лучше, получилось как всегда»!

За время своего существования, с апреля 2020 года по июнь 2024 года, льготная ипотека натворила немало бед: не только стимулировала резкий рост стоимости жилья, но и сформировала огромный разрыв между ценами на первичном

и вторичном рынке — около 40%. Эта программа способствовала росту дефицита государственной казны.

По данным Минфина России, всего с 2020 по 1 июня 2024 года на финансирование льготной ипотеки было выплачено из федерального бюджета свыше 453 млрд рублей. Хотя программа льготной ипотеки завершилась, государство многие годы вынуждено будет субсидировать процентные ставки по взятой ранее гражданами льготной ипотеке, причём эти расходы растут с увеличением ключевой ставки.



Если всё так плохо, то кто несёт основную ответственность в сложившемся состоянии рынка недвижимости: кабинет министров, отдельные структуры власти или Банк России?

Маловероятно, что кто-нибудь персонально ответит за колоссальный ущерб, нанесённый государству непродуманной программой льготной ипотеки. Несложно догадаться, кто подложил эту мину замедленного действия государству — финансово-промышленные группы, включающие в себя крупнейшие банки и застройщиков, которые и стали основными бенефициарами этого «праздника жизни». Об этом свидетельствуют рекордно высокие прибыли основных игроков на рынке ипотеки. На этой программе огромную прибыль получили спекулянты, благодаря низкой процентной ставке и росту цен на жилье.

После отмены льготной ипотеки прошло два месяца. Как теперь выглядит рынок недвижимости в России?

Немедленной реакцией на завершение льготной программы стало резкое сокращение объёма выдач ипотеки. В свежих материалах ЦБ говорится, что объёмы выдач в июле ожидаемо сократились более, чем в два раза: до 356 млрд с 788 млрд рублей в июне. А выдачи ипотеки с господдержкой сократились почти в четыре раза (до 179 млрд с 679 млрд руб. в июне). По официальным данным, средневзвешенные ставки по ипотеке ТОП-20 банков как на рынке первички, так и вторички выросли до 20,8% годовых на конец августа.

В стране при этом продолжают функционировать другие программы государственной поддержки на рынке недвижимости, хоть и с изменёнными условиями. Например, действуют программы семейной и ИТ-, дальневосточной, арктической и сельской ипотеки.

Верно. Но, помимо роста ставок рыночной ипотеки, банки ухудшают условия и по другим субсидируемым государствам ипотечным программам. Крупнейшие банки уже заметно повысили первоначальный взнос для претендентов на эти виды льготных жилищных кредитов.

Ужесточение требований к заемщикам ведёт к охлаждению рынка, снижает спрос, что в итоге уменьшает стоимость квадратного метра. А это будет выгодно для определённой части россиян, готовых купить жилье?

Правильно. Второе, пока менее выраженное следствие отмены льготной ипотеки и изменения условий по остальным программам господдержки на рынке недвижимости — это, как раз, снижение цен на жилье.

Индекс московской недвижимости уменьшился с исторического максимума 304,0 тыс. рублей за квадратный метр, достигнутого 17 июля, до 295 тыс. рублей за квадратный метр на 21 августа (Мосбиржа публикует статистику по этому индексу с 2016 года). Ожидается уменьшение разрыва между ценами на первичном и вторичном рынках.

При этом застройщики жалуются на значительный рост издержек на возведение жилья. По их данным, цены на стройматериалы по ряду позиций за первое полугодие 2024 года увеличились на 50%. Одновременно на 15-20% выросли и расходы на привлечение рабочей силы. Всё это помешает снижению цен на квартиры в будущем. И тогда выходит, что отмена льготной ипотеки окажется бесполезной, ведь стоимость квадратного метра не упадёт.

Я уверен, что мощный процесс снижения спроса на новостройки из-за прекращения действия программы льготной ипотеки окажется сильнее эффекта роста издержек строительной отрасли. И в итоге цена на новостройки всё-таки снизится.

Как отмена льготной ипотеки в целом повлияет на строительную отрасль в ближайшем будущем?

В нашей стране можно ожидать сокращения объёма строительства.

Согласно данным Росстата, ввод жилья за 2023 год составил 110,44 млн квадратных метров, что является абсолютным рекордом в России. Это на 7,5% больше результата 2022 года. Резкое охлаждение перегретого рынка ипотеки неизбежно приведет и к торможению строительной индустрии. Возрастает вероятность того, что эти масштабные изменения приведут к кризису на рынке жилья.

Стоит ли готовиться к громким банкротствам крупных застройщиков, или на этом рынке будут происходить другие процессы: например, большие компании начнут поглощать более мелких конкурентов?

Оба варианта являются вполне естественным следствием кризисных процессов в индустрии. Слабые игроки под влиянием мощных негативных шоков разоряются. Когда рынок начинает сужаться, конкуренция сразу усиливается, и, соответственно, крупные игроки начинают поглощать мелкие компании.

А что происходит в банковском секторе?

Банки отреагировали на отмену льготной ипотеки активизацией маркетинга — они пытаются навязать ипотеку с помощью различных модификаций, рассчитанных на слабую финансовую грамотность клиентов. Например, ряд банков стал активно продвигать так называемую траншевую ипотеку. Она отличается от обычной тем, что кредит выдаётся не сразу всей суммой, а маленькими частями.

Какую стратегию в таких условиях лучше выбрать людям, желающим купить квартиру, но не относящимся к льготным категориям заемщиков?

На мой взгляд, торопиться с ипотекой — хоть рыночной, хоть субсидируемой государством — не стоит, так как цены на жильё могут снизиться. Имеет смысл подождать хотя бы до следующего года, когда ситуация на рынке недвижимости более-менее «устаканится» после отмены льготной ипотеки. Но, разумеется, есть и риск того, что ключевая ставка продолжит расти, а вслед за ней пойдут вверх и ставки по ипотеке. Так что решение брать ипотеку или не брать каждый принимает на свой страх и риск.

Анна Солнцева