

Субсидированная ипотека от застройщиков выгоднее, даже при повышении цены

Тематика: **Недвижимость**
Корпоративные новости

Дата публикации: 20.06.2022

г. Москва

Дата мероприятия / события: 20.06.2022

В условиях снижения спроса на рынке недвижимости, застройщики совместно с банками разрабатывают специальные программы для облегчения покупки будущим жителям новостроек. Такие предложения могут повысить цену квартиры, но остаются более выгодными по сравнению с базовыми ипотечными условиями.

Существующие реалии на рынке недвижимости привели к снижению спроса. Экономическая ситуация повлияла на покупательскую способность, сделав для многих недоступным приобретение жилой недвижимости даже с господдержкой, с компромиссной ставкой 9% годовых. В июне Банк России принял решение о снижении ключевой ставки до 9,5%, что должно повлечь за собой позитивные изменения на рынке недвижимости. Тем временем застройщики и банки-партнёры совместными силами разрабатывают специальные финансовые инструменты, которые позволяют вернуть спрос и облегчить покупку уже сейчас. Такие программы зачастую включают в себя снижение процентной ставки при одновременном повышении начальной цены квартиры. Тем не менее, даже при увеличении цены квадратного метра, итоговая стоимость сделки оказывается выгоднее базовых ипотечных предложений.

Например, двухкомнатная квартира площадью 53,55 квадратных метров в строящемся жилом комплексе KINETIK класса «комфорт+» (проект девелоперской компании UDS) стоит 14,2 млн руб. При использовании субсидированной программы от застройщика цена повышается до 16,6 млн руб. Казалось бы, разница в 2,4 млн руб. – весомый аргумент в пользу базового предложения. Однако субсидированные программы разрабатываются не с целью формального увеличения портфеля ипотечных предложений, а в интересах покупателей. Так, приобрести рассматриваемую квартиру можно с использованием «Семейной ипотеки». Вместе с тем базовая процентная ставка «Семейной ипотеки» составляет 5,7%, а субсидированной – 0,6%. При одинаковом максимальном сроке кредита 30 лет, разница в выплате процентов между обычным и субсидированным предложением составляет порядка 12 млн руб. в пользу программы «от застройщика». Сумма сделки с использованием субсидированной программы оказывается выгоднее на 9,6 млн руб.

Таким образом, при базовой процентной ставке ежемесячный платеж составляет 69,6 тыс. руб., а при субсидированной – 36,4 тыс. руб. Это позволяет каждый месяц тратить на ипотеку на 33,2 тыс. меньше (суммарно сэкономив 9,6 млн руб.), тем самым делая ипотеку и саму покупку недвижимости более доступной.

Девелоперы совместно с банками-партнёрами стремятся сделать приобретение недвижимости более доступным. Разработка продуктов, поддерживающих спрос и учитывающих текущую низкую покупательскую способность, ориентирована в первую очередь на то, чтобы ежемесячный взнос был комфортным для клиента и позволял сэкономить семейный бюджет. Так, в приведенном примере выгода при использовании программы «от застройщика» составляет 9,6 млн руб. И как результат – люди получают возможность решить свой жилищный вопрос и максимально сохранить привычный уровень жизни.