

Под знаком льготной ипотеки

Тематика: **Недвижимость**
Корпоративные новости

Дата публикации: 7.07.2022

г. Москва

Дата мероприятия / события: 7.07.2022

Специалисты девелоперской компании UDS выделили 6 ключевых факторов, определяющих ситуацию на рынке недвижимости в первом полугодии 2022 года. Главными из них стало снижение спроса, развитие льготных ипотечных программ и импортозамещение.

1. Зависимость спроса от льготной ипотеки

Первое полугодие 2022 года ещё раз показало главную роль ипотеки в динамике спроса на первичном рынке недвижимости. Рост ипотечных ставок, произошедший вслед за ростом ключевой ставки и окончанием действия ипотеки с господдержкой под 6%, привели к существенному снижению количества сделок в апреле. Последовавшее через месяц понижение ставки льготной ипотеки с 12% до 9% оказалось для покупателей также недостаточным. Многие потенциальные клиенты ожидали дальнейшей корректировки ипотечного предложения вплоть до возвращения к показателям 2021 года. После подписания премьер-министром РФ постановления от 20 июня 2022 года о снижении ставки льготной ипотеки до долгожданного уровня – 7% годовых, спрос стал постепенно возвращаться.

Результатом полугодия стало параллельное существование широкой линейки льготных ипотечных продуктов. Ипотека с господдержкой, семейная ипотека, ипотека для IT-специалистов и т.д. При этом появилась возможность при одной покупке совмещать сразу несколько субсидированных программ или льготную и коммерческую ипотеку.

2. Предложения от застройщиков с ипотечной ставкой меньше 1%

«Новинкой» первого полугодия также стало беспрецедентное для рынка недвижимости России явление – массовый запуск специальных ипотечных программ от девелоперов со ставкой менее 1%.

Совместные субсидированные программы застройщиков и банков уже несколько лет предлагались покупателям разных жилых комплексов. Тем не менее, ставка обычно колебалась в размере от 2 до 4 пунктов, а срок действия низкой ставки ограничивался несколькими месяцами, после чего начинала действовать обычная коммерческая ставка 10-11%.

В 2022 году практически каждый крупный девелопер совместно с банком-партнёром разработал программу с исторически низкой процентной ставкой, неизменной в течение всего срока кредитования (до 30 лет). Среди них есть предложения со ставкой 0,1%, что фактически приближается к понятию беспроцентной рассрочки, а не кредита. Безусловно, такие программы формируются с повышением базовой стоимости квадратного метра. Тем не менее, суммарная выгода составляет от нескольких миллионов рублей и более.

Например, при покупке двухкомнатной квартиры площадью 53,55 квадратных метра в строящемся жилом комплексе KINETIK класса «комфорт+» (проект девелоперской компании UDS) сумма сделки с использованием субсидированной программы оказывается выгоднее на 9,6 млн руб. В данном случае сравнивается покупка по программе «Семейная ипотека» с субсидированием от застройщика и без него (срок 30 лет).

3. Курс на импортозамещение

Первое полугодие 2022 прошло также под знаком импортозамещения. Застройщики отказались от европейских товаров в пользу азиатских. Так, финские лифтовые системы сменились китайскими. Аналогичная ситуация замещения произошла с насосным, экологическим и промышленным оборудованием. При этом девелоперы находят

достойную замену европейским производителям не только на рынках дружественных стран, но и среди отечественных поставщиков. Например, клинкерный кирпич, оконные системы, вентиляционное оборудование – вся эта продукция производится в России и позволяет отказаться от зарубежных аналогов.

4. Снижение спроса

На рынке недвижимости впервые с 2020 года наблюдается снижение спроса. Это общая тенденция, не коснувшаяся лишь отдельных проектов. Причинами стали и общая экономическая нестабильность, и колебание ставок государственной ипотечной программы, и удачная для потребителей возможность сделать кратковременный банковский вклад под высокий процент в феврале-марте 2022 года. В текущий момент ситуация постепенно стабилизируется: произошло снижение ставки ипотеки с господдержкой, разработаны специальные программы от застройщиков, истекает срок ранее сделанных вкладов. Эксперты рынка прогнозируют рост спроса во втором полугодие текущего года.

5. Массовая остановка строек не случилась

Усложнение логистики, импортозамещение и замещение строительных материалов на отечественные, а также общая финансовая ситуация, стали катализаторами формирования негативных прогнозов касательно будущего отрасли. Среди них наибольшее опасение у всех игроков вызывала вероятность остановки строек или значительное замедление темпов строительства. Предпосылок к этому было достаточно: резкое повышение курса рубля, санкции и нарушение логистических цепочек, сложности с расчетами за рубежом, высокая инфляция и т.д. Тем не менее, к лету стало понятно, что эти опасения напрасны. Девелоперы продолжают строить, некоторые даже с опережением сроков. Например, проект UDS в Ижевске, второй дом жилого комплекса «Ёлки», получил разрешение на ввод в эксплуатацию в июне, почти на полгода раньше заявленной даты.

6. Развитие клиентского сервиса

На фоне существенного снижения спроса, среди шагов, призванных вернуть покупателей, девелоперы особо выделили повышение сервиса в отделах продаж. Ненавязчивое внимание, заинтересованность, проактивная позиция первой линии контакта с потенциальным клиентом – всё это стало одним из факторов, позволившим некоторым девелоперам удержать коммуникацию с будущими жителями новостроек. Иногда уровень предоставляемого сервиса доходил до психологической консультации с целью снизить тревогу и улучшить состояние человека для принятия решения о покупке.

В начале второго полугодия на рынке недвижимости сложились предпосылки для существенного роста. Установилась ставка ипотеки с господдержкой от 7% и ниже, разработаны специальные программы с беспрецедентно низкими выплатами по процентам, а многие потенциальные покупатели получили кратковременные банковские вклады, которые они делали на волне высоких депозитных ставок в марте-апреле. При этом, снизившиеся банковские предложения по депозитам вновь делают недвижимость инвестиционно привлекательной. Таким образом, есть все основания полагать, что с окончанием сезона отпусков начнётся новый рост спроса на рынке новостроек, а вслед за ним – и новый рост цен.

Справка о компании

Девелоперская компания UDS реализует проекты в Москве, Ижевске, Перми, имеет построенный объект в Смоленске, а также земельный фонд в Нижнем Новгороде.

С момента основания в 2006 году в Ижевске компания ввела в эксплуатацию 29 жилых комплексов. Все дома UDS после передачи ключей еще 5 лет находятся на гарантии. Девелопер самостоятельно выполняет работы по проектированию, строительству и обслуживанию комплексов после ввода в эксплуатацию.

Застройщик UDS – многократный призер и победитель профессиональных конкурсов:

- Всемирный конкурс FIABCI 2017 «Prix d'Excellence Awards».
- Федеральная премия Urban Awards 2017, 2019, 2020 г.
- Первенство в номинации «Лучший жилой комплекс-новостройка в РФ, среднеэтажные дома» по итогам ежегодного градостроительного конкурса «ТОП ЖК – 2022» от ЕРЗ.
- Проект компании ЖК «Ньютон» (Пермь) единственный в регионе является обладателем премии Urban Awards.
- Высшая оценка (5 звезд) Единого Реестра Застройщиков за своевременный ввод жилья в эксплуатацию.

- В Общероссийском рейтинге по потребительским качествам ЖК в Москве на май 2022 года проект компании ДОМ KINETIK занимает 9 место.

- ДОМ KINETIK – победитель премии «Рекорды рынка недвижимости 2022» в номинации «Жилой комплекс класса комфорт плюс №1 в Москве».

Постоянная ссылка на материал: <http://www.smi2go.ru/publications/145109/>