

Драйвером покупки жилья в бизнес-классе становятся программы рассрочек от девелоперов

Москва, 11 мая 2022 г. Высокий уровень ключевой ставки ЦБ оказал влияние на востребованность ипотеки в сегментах, ориентированных на «стандартные» ипотечные программы: по итогам I квартала 2022 г. доля сделок по ипотеке снизилась на 9 п. п. в бизнес-классе и на 8 п. п. в премиум-классе. В мае 2022 г. ключевая ставка продолжает держаться на высоком уровне – 14%, даже с учетом корректировок. На фоне снижения покупательской способности девелоперы стали предлагать все более привлекательные условия рассрочек для удержания спроса в своих проектах на высоком уровне. Компания Nikoliers проанализировала данные¹ по программам рассрочек в 84 проектах от 43 ведущих девелоперов: 18 проектов относятся к комфорт-классу, 51 – к бизнес-классу, 12 – к премиум-классу (проект «Остров» представлен корпусами как бизнес-, так и премиум-классов), 4 – к элит-классу.

В большей степени программы рассрочек ориентированы на покупателей в сегменте бизнес- и премиум классов, которые готовы внести больший процент первоначального взноса. Для покупателей жилья комфорт-класса ограничительным фактором для использования рассрочек выступает сокращенный срок выплаты и, соответственно, более высокие ежемесячные платежи по сравнению с ипотечными.

К преимуществам рассрочки по сравнению с ипотекой относятся низкая процентная ставка (в некоторых случаях – беспроцентные условия), скорость оформления и минимальный пакет документов, а также отсутствие трат на страховку. В то же время программы рассрочки предполагают более высокий порог входа (традиционно минимальный первоначальный взнос начинается от 30-50%), а также сокращенный срок выплаты (традиционно от 3 месяцев до года), что значительно ограничивает потенциальный круг покупателей жилья в рассрочку.

Наибольшее число проектов, реализуемых по рассрочке, представлено в бизнес-сегменте. Также именно в бизнес-сегменте зафиксирована наибольшая доля проектов (71%) с беспроцентными условиями: со сроком от 3 месяцев (например, в апарт-комплексе Alcon Tower) до 2 лет (например, в жилом комплексе Will Towers). В премиум- и элит-классах рассрочка предоставляется преимущественно на индивидуальных условиях под запрос клиента.

¹ Данные собраны на основе сайтов проектов, застройщиков и официальных брокеров, а также информации, предоставленной консультантами отделов продаж, и актуальны на апрель 2022 г.



Класс	Кол-во проектов, шт.	Условия рассрочки						
	Всего	ПВ		Срок		Ставка, %		
		мин.	макс.	мин.	макс.	мин.	макс.	
Комфорт	18	10%	70%	3 мес.	24 мес.	0%.	12%	
Бизнес	51	10%	80%	3 мес.	42 мес.	0%.	18%	
Премиум	12	10%	50%	3 мес.	36 мес.	0%.	10%	
Элит	4	50%	50%	12 мес.	12 мес.	8%	8%	

В апреле 2022 г. на рынке жилья Москвы минимальный первоначальный взнос по программе рассрочки составляет 10%: подобные условия можно найти в проектах от застройщиков «Главстрой», «Самолет», Hutton Development, Ingrad.

Наибольший срок выплаты рассрочки по состоянию на апрель 2022 г. составляет 3,5 года – подобную рассрочку предоставляет Level Group: при первоначальном взносе 30% ставка составит 14%, при взносе 40% – 12% годовых.

Рассрочка на беспроцентной основе представлена в настоящий момент в 57 проектах из 84, вошедших в анализ. Наиболее выгодными являются беспроцентные программы рассрочки, в которых минимальный первоначальный взнос сочетается с максимальным сроком выплаты. Такие условия сейчас можно найти в проектах TopHILLS и «КутузовGRAD II» от застройщика Ingrad, где при первоначальном взносе в размере 10% предоставляется рассрочка на 2 года.

Топ-5 девелоперов с наиболее выгодными условиями беспроцентной рассрочки²

Девелопер	Проект	Класс	осс Формат		Срок выплат ы	Ставка, %		
Минимальный первоначальный взнос								
Ingrad	RiverSky, FORIVER, КутузовGRAD II, TopHILLS	бизнес	квартиры	10%	12 мес.	0%		
	КутузовGRAD II, TopHILLS	бизнес	квартиры	10%	24 мес.	0%		
Самолет	Верейская 41, Молжаниново, Квартал Некрасовка, Новоданиловская 8	комфорт/ бизнес	квартиры/ апартаменты	10%	3 мес.	0%		
	Новоданиловская 8	комфорт	апартаменты	15%	3 мес.	0%		
Hutton Development	Lunar	бизнес	апартаменты	10%	6 мес.	0%		
	Lumin	премиум	апартаменты	10%	5 мес.	0%		
Главстрой	Береговой	премиум	квартиры	20%	3 мес.	0%		
Донстрой	Остров, Река, Сердце Столицы, Событие, Символ	бизнес/ премиум	квартиры	20%	11 мес.	0%		

 $^{^2}$ Данные собраны на основе сайтов проектов, застройщиков и официальных брокеров, а также информации, предоставленной консультантами отделов продаж, и актуальны на апрель 2022 г.

_

Пресс-релиз



Максимальный срок выплаты								
Пионер	LIFE-Варшавская	комфорт	квартиры	30%	18 мес.	0%		
Гранель	MYPRIORITY Basmanny	бизнес	квартиры	60%	18 мес.	0%		
Ingrad	КутузовGRAD II, TopHILLS			10%	24 мес.	0%		
	RiverSky, FORIVER	бизнес	квартиры	31%	24 мес.	0%		
GloraX	GloraX Aura Белорусская	премиум	апартаменты	50%	24 мес.	0%		
УЭЗ	Will Towers	бизнес	квартиры	50%	24 мес.	0%		

Несмотря на привлекательные условия, ежемесячные выплаты по рассрочкам значительно превышают выплаты по ипотеке, за счет чего программы рассрочек менее востребованы при покупке жилья в комфортклассе. Так, в апреле 2022 г. минимальный первоначальный взнос по беспроцентной рассрочке в комфорт-классе составляет 10% на срок до 3 месяцев – в проектах «Верейская 41» и «Молжаниново» от девелопера «Самолет». Минимальный бюджет предложения в жилом комплексе «Молжаниново» составляет 6,4 млн руб., следовательно ежемесячный платеж по таким условиям рассрочки составит порядка 2 млн руб.

Другой вариант беспроцентной рассрочки в комфорт-классе – в проекте «LIFE-Варшавская» от ГК «Пионер» предполагает более длительный срок выплаты (18 месяцев) при более высоком первоначальном взносе (30%). При покупке минимальной по стоимости квартиры в проекте (12,6 млн руб.) ежемесячный платеж составит 500 тыс. руб.

Также в последнее время часть покупателей жилья бизнес-и премиум-класса рассматривают приобретение квартир за рубежом, как для собственного проживания, так и с инвестиционной целью – в первую очередь, это динамично развивающиеся рынки жилья ОАЭ, Турции и Таиланда. При этом на зарубежных рынках программы рассрочек предполагают первоначальный взнос от 5%, а срок рассрочки может доходить до 10 лет.

Например, помимо традиционных программ рассрочки «до окончания строительства», в Турции и ОАЭ широко распространены программы «после выдачи ключей»: в таком случае срок выплаты рассрочки может составлять до 7-10 лет как по беспроцентной ставке, так и по проценту, значительно ниже уровня ипотечной ставки.

Первоначальный взнос по программам рассрочки в ОАЭ начинается от 5%, что дает инвестору возможность вложиться в проект на начальных сроках с минимальным бюджетом, а после выплаты 30% от стоимости квартиры передать рассрочку по переуступке, тем самым в короткий срок преумножив стартовый капитал.



Кирилл Голышев, региональный директор департамента жилой недвижимости и девелопмента земли Nikoliers: «На фоне значительного повышения ключевой ставки и роста ставок по ипотеке, рассрочки, условия по которым сейчас активно улучшают застройщики, пользуются все большим спросом у покупателей. В то же время необходимо понимать, что рассрочки, даже по более выгодным условиям – это не массовая история. Скорее, они позволяют покрыть то снижение спроса в бизнес- и премиум-классах, которое повлекли за собой стремительно выросшие стандартные ипотечные ставки. В комфорт-классе основным драйвером спроса остаются льготные ипотечные программы. Новая мера поддержки рынка, анонсированная вице-премьером РФ Маратом Хуснуллиным 2 мая – возможности сочетания льготной ипотечной ставки с рыночной и расширение суммы займа до 30 млн руб. – также окажет положительное влияние на спрос и в бизнес-классе».

Контакты для СМИ:

Юлия Погорелова PR-менеджер 8 926 174 02 64 Julia.pogorelova@nikoliers.ru

О компании

Nikoliers - ведущая российская консалтинговая компания полного цикла в сегменте коммерческой и жилой недвижимости. Свою деятельность в России компания начала в 1994 году в качестве представительства международного бренда Colliers. Компания принимала активное участие в формировании профессионального рынка недвижимости в России и заложила высочайшие стандарты работы, основанные на лучших международных и локальных практиках. 7 марта 2022 года компания вышла из состава международной сети Colliers и продолжила работу в России под независимым брендом. С 21 апреля 2022 г. компания работает под брендом Nikoliers. На сегодняшний день в офисах Nikoliers в Москве, Санкт-Петербурге и обособленных подразделениях работает свыше 600 сотрудников.

Специалисты Nikoliers предоставляют полный комплекс профессиональных услуг арендаторам, владельцам коммерческой недвижимости и инвесторам по всей России. Услуги включают в себя стратегический консалтинг и услуги по продаже и аренде недвижимости, глобальные решения для корпоративных клиентов, инвестиционные продажи, управление проектами и эффективное планирование рабочего пространства, управление недвижимостью, консалтинг, оценку, а также специализированные исследования рынка. Девелоперам жилой недвижимости специалисты Nikoliers предоставляют полный цикл эксклюзивных и коэксклюзивных услуг по проектам – от продажи/приобретения земельных участков под жилую застройку до разработки коммерческих концепций и осуществления брокериджа и маркетинга проектов.

www.nikoliers.ru | +7 495 258 51 51 | Пресненская набережная, 10С, 52 этаж

Мы в соцсетях:





