**Спроси эксперта. Прогнозы по льготной ипотеке 2023**

**Программа льготной ипотеки на новостройки продлится ещё полтора года, и этот факт стал отличной новостью для россиян, планирующих обзавестись жильем. Процентная ставка по льготной ипотеке увеличилась с 7% до 8%, что огорчило граждан. Но стоит ли печалиться? За разъяснением мы обратились к эксперту рынка недвижимости, генеральному директору группы компаний “One Company” Айрату Ямаеву.**

- Льготная ипотека, стартовавшая в 2020 году в качестве антикризисной меры, выступает альтернативой базовым программам, – констатирует эксперт. – Ипотека с господдержкой, семейная ипотека от 5,5%, ипотека для IT специалистов со ставкой от 4,5% – всё это варианты приобретения недвижимости на комфортных условиях.

Предполагаю, что в 2023 году льготная ипотека по-прежнему останется самой удобной и выгодной для покупки жилья, при этом главным драйвером спроса будет семейная ипотека. «ДОМ.РФ» в декабре 2022-го информировал, что 155 тысяч семей в минувшем году купили жилье по программе «Семейная ипотека». Теперь, когда программа доступна семьям с двумя несовершеннолетними детьми, финансовый институт прогнозирует рост выдачи кредитов на 30 тысяч в год.

Ставка по льготной ипотеке, хотя и поднялась с 7% до 8%, все же останется самой привлекательной на фоне ставок по базовым программам, которые держатся на уровне 11–12%. Рост ставки по льготной ипотеке почувствуют в Москве, Санкт-Петербурге и ряде других мегаполисов, где цены на недвижимость традиционно высокие. В регионах, а именно там необходимо поддерживать спрос на жилье, изменения будут слабо ощутимы. К примеру, вы покупаете квартиру за 5 млн. руб. с первоначальным взносом 15%, сроком на 15 лет. Если ипотечная ставка 7% годовых, то ваш ежемесячный платеж составит 32 950 руб. При ставке 8% годовых платеж будет 35 549 руб. Разница незначительная: 2599 руб.

У медали есть и другая сторона: с 2023 года приобрести жилье по программе господдержки возможно только один раз. Думаю, этот факт несколько снизит количество инвесторов на рынке недвижимости.

Полагаю, вторичный рынок на продление льготной ипотеки отреагирует снижением стоимости, поэтому часть клиентов выберут для покупки вторичку. Важно понимать, что далеко не каждый собственник будет готов предоставлять дисконт, соответственно это явление не выйдет в тренд.