Коммерсантъ
Санкт-Петербург

Цветные тематические страницы №17–24 являются составной частью газеты«Коммерсантъ».

Рег. №01243 22 декабря 1997 года. Распространяются только в составе газеты.

Подписчики получат цветные тематические страницы:«Дом», «Телеком»,«Банк»,«Страхование», «Стиль»,«Рождество»и другие.

ДОМ

www.kommersant.ru/region/spb **Среда 3 ноября 2010** №205 (№4505 с момента возобновления издания)

С начала 2010 года на рынке ипотечного кредитования произошли заметные перемены. Если в январе средняя ставка в рублях для покупки жилья на вторичном рынке составляла 14,5%, то сейчас она опустилась до 12,5%. Минимальный порог процентной ставки упал примерно с 11 до 10% годовых в рублях. Снижался и минимальный размер первоначального взноса — с 30 до 15% по некоторым программам. Эксперты говорят, что это привело к тому, что за последние полгода интерес к ипотеке вырос примерно на 25–30%. А в крупных банках отмечают, что речь идет уже о двукратном увеличении объемов кредитования по сравнению с началом года.

Ипотечное удвоение

финансы

Объем ипотечного кредитования в сравнении с кризисным периодом существенно изменился. В соответствии с данными Банка России за восемь месяцев 2010 года выдано 158,9 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 198,3 млрд рублей. Объем выдачи за восемь месяцев 2010 года в 2,6 раза превышает уровень сопоставимого периода 2009 года. Основными параметрами для заемщиков при ипотечном кредитовании является размер первоначального взноса и процентная ставка. Минимальный первый взнос в большинстве банков в 2009 году составлял 30%. В течение 2010 года минимальный первый взнос уменьшился до 20%, а в некоторых банках, например Сбербанке, до 10%. Для привлечения дополнительного числа заемщиков банки в перспективе ближайших лет будут предлагать ипотечные программы с первоначальным взносом 5–10%. Процентная ставка в 2010 году также имела тенденцию к понижению, и эта тенденция будет сохраняться при снижении ставки рефинансирования. Светлана Петрова, руководитель отдела по работе с недвижимостью ГК «Балтийский Монолит», говорит, что предоставление банками ипотечных программ значительным образом влияет на количество совершенных сделок как на вторичном, так и на первичном рынке. «В период кризиса многие банки перестали осуществлять выдачу ипотечных кредитов на рынке строящегося жилья, тем самым снизив количество сделок в 2–3 раза. С возобновлением ипотечного кредитования на первичном рынке и понижением процентных ставок увеличилось и количество заемщиков в банках, и количество сделок в строительных компаниях с привлечением кредита», — отмечает госпожа Петрова.

ЮРИЙ МАРТЬЯНОВ

Доля квартир в строящихся домах, приобретаемых с помощью ипотечного кредита, в начале года составляла 5–7% от общего числа продаж. К концу года доля «ипотечных» квартир может достичь 20–25%

Прогнозы сбылись

Татьяна Хоботова, начальник отдела ипотечного кредитования филиала ВТБ24 в Санкт-Петербурге, отмечает, что еще весной нынешнего года банк прогнозировали серьезный рост рынка ипотечного кредитования во второй половине года, и эти ожидания вполне оправдались. И количество заявок в рамках ипотечных программ, и объем выданных ипотечных кредитов с конца июля начали расти стремительными темпами. «Достаточно сказать, что объем выданных нашим филиалом ипотечных кредитов в третьем квартале увеличился по сравнению со вторым кварталом примерно на 30 процентов, а по сравнению с первым кварталом и вовсе более чем в два раза. В октябре — декабре мы ожидаем традиционного всплеска продаж квартир в кредит, поэтому рассчитываем как минимум на сохранение темпов роста объема выдаваемых ипотечных кредитов на уровне в 30 процентов. Особенные надежды мы возлагаем на дальнейшую реализацию программы „Ипотека с государственной поддержкой“. С момента ее запуска в начале июня нынешнего года и до двадцатых чисел октября в рамках данной программы в Санкт-Петербурге ВТБ24 выдал 66 кредитов общей суммой в 180 млн рублей. При этом число одобренных на сегодня заявок превысило 210 штук, а их совокупный объем составил более 580 млн рублей. А с 26 октября наш банк расширил программу „Ипотека с государственной поддержкой“, распространив ее действие и на квартиры в стадии строительства», — говорит госпожа Хоботова. Ранее, рассказывает она, льготными условиями по программе можно было воспользоваться лишь при приобретении новостройки с уже оформленным правом собственности, что существенно ограничивало выбор заемщиков. «Процентная ставка по кредиту в рублях после оформления квартиры в собственность составляет 11 процентов годовых, на этапе строительства — 13 процентов годовых. При этом процентная ставка не зависит от срока кредитования и размера первоначального взноса. Максимальный срок кредитования — 30 лет, первоначальный взнос — от 20 процентов стоимости объекта. Рассмотрение заявлений и выдача ипотечного кредита по программе „Ипотека с государственной поддержкой“ осуществляется без комиссий. Все это дает нам основания предполагать существенный рост выдачи ипотечных кредитов на покупку квартир в строящихся домах», — говорит госпожа Хоботова. В последние полгода развитие рынка ипотечного кредитования все больше и больше начинает оказывать влияние на рынок жилой недвижимости. По оценкам специалистов ВТБ24, на сегодня примерно 15% всех сделок на рынке происходит с привлечением кредитных ресурсов. При этом запуск тем или иным банком любой серьезной программы ипотечного кредитования сразу же сказывается на продажах квартир. «Думаю, к концу года уже каждая пятая сделка на рынке будет реализовываться с помощью ипотечных кредитов», — прогнозирует госпожа Хоботова. Заместитель председателя правления банка «Санкт-Петербург» Павел Филимоненок, подводя итог девяти месяцев текущего года, отмечает реальное оживление на рынке ипотечного кредитования, что связано с общей стабилизацией экономики, приемлемым уровнем цен на жилье в сочетании с ожиданиями роста стоимости недвижимости в перспективе и привлекательными условиями получения ипотечных кредитов. До конца года банк «Санкт-Петербург» планирует нарастить портфель ипотечных кредитов примерно на 9%, увеличив его до 8,9–9 млрд рублей. При этом банк «Санкт-Петербург» смягчил некоторые условия кредитования. Например, отменил обязательное страхование жизни и здоровья заемщиков.

(Окончание на стр. 18)

страница 18
Рынок аренды жилья активизировался
Дачники вернулись в город

страница 20
Риелторы не спешат выходить из тени
Однако специалисты не верят, что «черные маклеры» могут составить конкуренцию агентам

страница 21
Не ценой, так имиджем
Жилье с охранными ограничениями имеет больше плюсов, чем минусов

страница 23
Сезонность не дает инфраструктуре развиваться
Загородное жилье испытывает дефицит в садах, магазинах и центрах развлечений

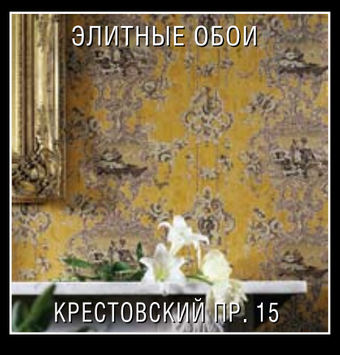
РЕКЛАМА

ROSSI
LUXURY COLLECTION
SINCE 1993

Крестовский пр.15, тел.601-6818
Лермонтовский пр.40, тел.251-6987
Наб. Фонтанки 66, тел.315-9972

www.rossi-spb.ru

Самые красивые интерьеры мира



Профессиональный подбор мебели и текстиля для интерьера любой сложности. Инсталляция и проектирование домашних кинотеатров Hi-End.