

заметное падение, стала коммерческая ипотека, но с учетом сегодняшней экономической ситуации это вполне объяснимое явление». При этом объем кредитов на покупку квартир на первичном рынке ожидаемо сократился в меньшем объеме. «По первичке выдачи уменьшились только на 16%», — подсчитывает Ирина Асланова.

В неопределенных экономических условиях граждане старались брать как можно меньшие суммы кредитов. «Уменьшение средней суммы кредита стало другой важной тенденцией прошлого года», — отмечает Иван Любименко. По данным ЦБ, в первом полугодии 2015 года средний размер предоставленных ИЖК уменьшился с 1,72 до 1,64 млн рублей, при этом в Москве он составил 3,8 млн рублей. Участники рынка определяют сейчас средний размер кредита на уровне чуть больше 2 млн рублей. «В 2014 году средняя сумма кредита составила 2,15 млн рублей, а в 2015 году — 2,05 млн», — сравнивает Иван Любименко.

Собственно ипотечные кредиты уступали место ссудам под залог имеющейся недвижимости. «В изменившихся экономических условиях можно отметить возросшую популярность кредитов под залог имеющейся недвижимости», — отмечает Вадим Пахаленко. Такие кредиты не обязательно связаны с покупкой новой квартиры: часто их берут на ремонт или неотложные расходы. Ставка по ним ниже, чем по потребительским кредитам, но выше, чем по ипотечным. Например, Райффайзенбанк предлагает нецелевой кредит на сумму до 5 млн рублей в Москве под залог имеющейся недвижимости под 17,5% при официально подтвержденном уровне дохода. При этом рыночный уровень ставок по необеспеченным потребительским кредитам — 19–30% годовых в зависимости от суммы и срока кредитования.

ЗАНИМАЙ В РУБЛЯХ Подавляющее большинство — более 99,9% — выданных в прошлом году кредитов были рублевыми. По данным ЦБ, в иностранной валюте в стране был выдан всего 91 кредит на общую сумму 3,7 млрд рублей. По словам участников рынка, взять кредит в иностранной валюте может сейчас только заемщик, получающий в ней основной доход. Это, например, сотрудники иностранных компаний, экспаты, моряки дальнего плавания.

Слабеющий рубль стал одной из основных проблем отечественной экономики в целом, негативно повлияв и на ипотеку. Резко упав в конце 2014 года, курс отечественной валюты был нестабилен на протяжении всего 2015 года. Правда, в первом полугодии рубль несколько укрепился: на 13 января установленный ЦБ курс доллара составлял 62,7 рубля, а к 1 апреля опустился до 57,65 рубля. Однако падение нефтяных цен осенью вернуло его к рекордно кризисным значениям: к концу декабря установленный ЦБ курс доллара составлял 72,8 рубля, а в январе 2016-го уже достигал уровня 80,5 рубля.

Банки начали отказывать в выдаче кредитов в иностранной валюте еще в 2014 году, а проблемы заемщиков, выплачивающих ипотеку в иностранной валюте, стали одной из основных тем прошлого года. Большинство из них брали кредиты еще в докризисном 2007 году, когда курс доллара не превышал 25,6 рубля. В январе 2015 года ЦБ рекомендовал банкам реструктурировать ипотеку в иностранной валюте по курсу на 1 октября 2014 года (39,4 рубля за доллар). Однако банки не пошли на уступки

заемщикам, мотивируя свою позицию регулированием валютных рисков и тем, что заемщики на момент заключения договора осознавали степень опасности.

Недавно ЦБ сообщил, что за 2015 год по 18 кредитным организациям, на которые приходится около 90% портфеля кредитования в иностранной валюте, количество заемщиков по валютным ипотечным жилищным кредитам снизилось на 22% и составляет на февраль 2016-го 25 тыс. человек. Снижение, по данным регулятора, обусловлено принятыми банками программами реструктуризации такой задолженности. Сбербанк, у которого не больше 2 тыс. заемщиков по ипотеке в иностранной валюте, рассчитывает в ближайшее время решить проблему реструктуризации этих кредитов, сообщил в феврале глава банка Герман Греф.

Реструктуризацию ипотечных кредитов в иностранной валюте банки обычно проводят за счет конвертации и изменения ставки. Правда, льготный курс банки устанавливают неохотно. «Еще в 2014 году Транскапиталбанк предлагал конвертацию в рубли по текущему курсу, но по индивидуальной ставке, — рассказывает Вадим Пахаленко. — Каждый случай реструктуризации рассматривается отдельно».

«28 января 2016 года Абсолют-банк разработал дополнительные меры поддержки валютных ипотечных заемщиков и предложил им воспользоваться конвертацией долга по льготному курсу 65 рублей за доллар США и по курсу 60 рублей за доллар США при полном погашении задолженности, — рассказывает Иван Любименко. — Для льготных категорий установлены особые условия: для заемщиков, имеющих трех и больше несовершеннолетних детей, конвертация долга пройдет по курсу 57 рублей за доллар. Если говорить о новых предложенных банком мерах поддержки, то с момента ввода новых условий реструктуризации ипотечных кредитов интерес у валютных заемщиков вызвал вариант полного досрочного погашения валютного кредита по курсу 60 рублей за доллар. В рамках этого варианта конвертации банк проводит несколько досрочных погашений в день».

ОБЪЕМЫ НЕ СНИЗЯТСЯ В конце 2015 года заемщики спешили взять кредит по субсидируемой государством программе, не дожидаясь принятия решения о продлении. В феврале Минфин РФ направил проект, предусматривающий продление программы поддержки ипотечного кредитования до 31 декабря 2016 года. Правда, параметры программы претерпят изменения. Объем выдаваемых кредитов будет увеличен до 1 трлн рублей, а размер госсубсидии по кредитам на приобретение жилья на первичном рынке уменьшится до 1,5% при ключевой ставке ЦБ на уровне 11% годовых.

В 2016 году все снова будет зависеть именно от ипотеки с господдержкой. «С учетом того, что программа господдержки в 2016 году будет продлеваться, можно ожидать роста выдачи на 10–15% к базе прошлого года», — считает директор дирекции ипотечного кредитования Транскапиталбанка Вадим Пахаленко. «Прогноз на 2016 год основан на информации о продлении программы государственной поддержки, с одной стороны, и наличии отложенного спроса на фоне снижения цены на вторичном рынке — с другой. С учетом этого мы прогнозируем выдачу ипотечных кредитов на уровне 2015 года», — говорит Иван Любименко. ■

МЕЖДУНАРОДНЫЕ ВЫСТАВКИ

АПРЕЛЬ — НОЯБРЬ 2016 ГОДА

07–10.04 OMA KOTI (ХЕЛЬСИНКИ, ФИНЛЯДИЯ)

Ярмарка товаров для строительства и ремонта дома

07–10.04 OWN YARD (ХЕЛЬСИНКИ)

Выставка товаров и услуг для озеленения и благоустройства дворовых территорий

07–10.04 SISUSTA! (ХЕЛЬСИНКИ)

Ярмарка оформления интерьера и товаров для дома

13–15.04 VILLAGE (АСТАНА, КАЗАХСТАН)

Казахстанская международная специализированная выставка загородного строительства и обустройства

13–15.04 ASTANA FLORA EXPO (АСТАНА)

Международная выставка цветов, ландшафтной архитектуры и дизайна

20–23.04 MOBITECH (БРНО, ЧЕХИЯ)

Международная выставка мебели и дизайна интерьера

20–23.04 DSB (БРНО)

Выставка деревообрабатывающей промышленности

20–23.04 IBF (БРНО)

Международная строительная ярмарка

22–24.04 KADENTAITO (ХЕЛЬСИНКИ, ФИНЛЯДИЯ)

Выставка искусства и ремесла

05–08.05 HIGH END (МЮНХЕН, ГЕРМАНИЯ)

Выставка высококачественной Hi-Fi-техники и домашних кинотеатров

01–04.09. HOLZ & BAU (КЛАГЕНФУРТ, АВСТРИЯ)

Выставка деревянного строительства

05–08.09 INTERIORS (АЛМА-АТА, КАЗАХСТАН)

23-я Казахстанская международная выставка «Интерьер и отделочные материалы»

21–23.09 UZSTROYEXPO (ТАШКЕНТ, УЗБЕКИСТАН)

6-я Международная выставка. Строительство. Отопление. Вентиляция. Бассейны

19–22.10 BAKU BUILD (БАКУ, АЗЕРБАЙДЖАН)

21-я Азербайджанская международная выставка «Строительство»

09–13.11 IMPORT SHOP BERLIN (БЕРЛИН, ГЕРМАНИЯ)

Выставка-продажа изделий декоративно-прикладного искусства со всего мира ■



ВЫСТАВКИ НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВА В ЕВРОПЕ В ЭТОМ ГОДУ НЕМНОГОЧИСЛЕННЫ