

→ строительства растет и на сегодняшний день уже приближается к 50% от всех продаж на первичном рынке, в некоторых районах данный показатель превышает 70%, что, несомненно, стимулирует рынок жилищного строительства»,— комментирует Ирина Прокопенко.

«На первичном рынке появляются программы от застройщиков, предполагающие рассрочку на выгодных условиях, скидки при одновременной оплате, субсидирование процентных ставок по специальным программам банков и застройщиков. Немаловажную роль, особенно в регионах, играет возможность получения налоговой льготы (вычета) при декларировании доходов. Период стагнации рынка жилья в краткосрочной перспективе завершится, ожидаемый рост цен на недвижимость будет обусловлен уже произошедшим ростом затрат на строительство новых объектов, поэтому откладывание приобретения необходимого жилья на будущее повлечет дополнительные расходы по сравнению с текущим периодом»,— считает Станислав Копылов. Подводя итоги второго полугодия 2016 года, аналитики Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) резюмируют: «Рынок ипотеки стал драйвером роста спроса на жилье на первичном рынке. В сочетании с наличием финансовых ресурсов у населения это формирует задел для будущего увеличения объемов жилищного строительства».

Риэлторы также отмечают, что в последнее время кредит стал реальной возможностью для решения квартирного вопроса. «Доля квартир, приобретенных через компанию „Винсент Недвижимость“ по ипотеке составляет около 20%, из которых большая часть — это долевое строительство многоквартирных домов, где действует программа с господдержкой с пониженной ставкой по кредиту. Сотрудничество риэлтора с банками прежде всего выгодно для клиента, чтобы сделать процесс получения ипотеки максимально быстрым и простым, а риэлтору увеличить количество сделок»,— рассказывает специалист по продажам недвижимости компании «Винсент Недвижимость» Евгения Торопова.— По нашим данным, динамика продаж жилой недвижимости первого полугодия 2016 года значительно выросла по сравнению с аналогичным периодом 2015 года». Риэлтор констатирует, что интерес к недвижимости на Юге всегда был высок среди жителей Москвы, Санкт-Петербурга и Дальнего Востока. В послед-



ДИНАМИКА ИПОТЕЧНЫХ СТАВОК НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

ИСТОЧНИК: АИЖК



ний год география покупателей расширилась. Купить квартиру в Сочи хотят жители Поволжья, Севера России, Урала, стран ближнего зарубежья (Украины, Белоруссии, Казахстана).

Стабильный покупательский спрос на первичном рынке жилья отмечают и в донском регионе. По мнению участников рынка продаж, тенденция связана с тем, что спрос на жилье экономического класса в регионе по-прежнему не до конца удовлетворен. Мнение риэлторов подтверждают и цифры. «За пять месяцев этого года мы продали квартир на 28% больше, чем за аналогичный период 2015 года»,— комментирует Валентина Борошко, коммерческий директор «Магистрат-Дон», выступающего генеральным риэлтором объектов ГК «Патриот» в Ростове.

Девелоперы поясняют, что в перспективе следующих нескольких лет тенденция стабильного спроса на жилье массового сегмента в новостройках сохранится во многом благодаря ипотеке.

ТОП-10 ИПОТЕЧНЫХ БАНКОВ ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2016 Г.

Источник: ООО «Русипотека»

N	Банк	Объем выданных ипотечных кредитов, млн руб.	Количество выданных ипотечных кредитов, штук	Прирост объема выданных кредитов по отношению к I полугодию 2015 года, %
1	Сбербанк	333 800	220 000	10
2	ВТБ 24	130 142	68 401	80
3	Россельхозбанк	30 667	20 002	231
4	Дельтакредит	21 742	7 925	78
5	Газпромбанк	20 409	9 023	155
6	ВТБ Банк Москвы	18 000	8 724	76
7	Райффайзенбанк	11 100	3 880	437
8	Банк Санкт-Петербург	9 233	5 131	127
9	Связь-Банк	9 070	4 822	461
10	Абсолют Банк	8 716	4 405	240

СТАВКИ НА ПОНИЖЕНИЕ Дальнейший рост рынка ипотеки его участники связывают не столько с госпрограммами, сколько с улучшением экономической ситуации и снижением ключевой ставки. «Перспективы ипотечного рынка, а значит и реализации жилья, во многом связаны с возможностями дальнейшего уменьшения процентов. Здесь есть ряд факторов. Прежде всего, для банка ставка зависит от стоимости фондирования. Поэтому вероятное в дальнейшем, в случае ослабления инфляции, снижение ключевой ставки ЦБ РФ будет содействовать удешевлению ипотеки. Кроме того, с повышением ее объемов относительно сокращаются и издержки банков на выдачу и обслуживание кредитов»,— поясняет Марк Гойхман. В АИЖК отмечают в первом полугодии текущего года снижение процентных ставок по ипотеке, не связанное с господдержкой, в ряде крупных банков — от 0,1 до 0,5 п.п. «Разрыв между ставками по кредитам с господдержкой и без нее упал до уровня менее

1,5% (2,5–3% в начале года). Доля кредитов без господдержки будет расти»,— прогнозируют аналитики АИЖК.

Снижение процентных ставок тем более актуально, в связи с тем, что несмотря на общий экономический спад цены на жилье (в отличие от ситуации 2008 года) не демонстрируют тенденции к снижению. Генеральный директор «Объединения застройщиков» (Ростов-на-Дону) Валерий Мироненко считает, что в течение года цены на квартиры могут даже вырасти. Таким образом, снижение ипотечного процента, некоторое замедление строительства и стабильные цены на жилье в новостройках некоторым образом «уравновесят» рынок, сбалансировав платежеспособный спрос и предложение.

«Мы ожидаем, что процентные ставки продолжат снижаться по мере ослабления инфляционного давления в экономике. В случае, если до конца года ЦБ понизит ключевую ставку еще на 2%, это, безусловно, будет способствовать дальнейшему снижению ипотечных ставок»,— комментирует Ирина Прокопенко. Некоторый прирост ипотеки может дать и реализация так называемого отложенного спроса. «Отмечаем реализацию отложенного спроса, возникшего в результате резкого сокращения ипотечного кредитования и стагнации на рынке жилой недвижимости в целом в период с февраля 2015 года по январь 2016 года»,— рассказывает Станислав Копылов.

На снижение процентной ставки по ипотечным кредитам работает и новая инициатива АИЖК. «АИЖК начинает выдачу ипотечных займов от себя, по договоренности с рядом крупных застройщиков, принимая документы прямо на строительных объектах. АИЖК менее ограничено в деятельности по сравнению с банками и, с другой стороны, имеет более дешевые финансовые ресурсы. Поэтому ставка процента по программе — в среднем 11,5%»,— рассказывает Марк Гойхман. Эксперт уверен, что значительный подъем рынка ипотеки в целом и уменьшение ставок способен обеспечить и намечаемый выпуск ипотечных облигаций. «При гарантиях государства они могут сочетать высокую надежность и привлекательную доходность для инвесторов. И в то же время обеспечивать для банков „длинные“ деньги с рынка по ставкам ниже фондирования со стороны ЦБ. Это даст возможность снизить и ипотечные ставки на 0,8–1,5% и привлечь в данную сферу большое число новых участников и масштабные финансовые ресурсы»,— прогнозирует эксперт. ■



ЭКСПЕРТЫ СЧИТАЮТ, ЧТО ПЕРИОД СТАГНАЦИИ РЫНКА ЖИЛЬЯ В КРАТКОСРОЧНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ ЗАВЕРШИТСЯ, ОЖИДАЕМЫЙ РОСТ ЦЕН НА НЕДВИЖИМОСТЬ БУДЕТ ОБУСЛОВЛЕН УЖЕ ПРОИЗОШЕДШИМ РОСТОМ ЗАТРАТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО НОВЫХ ОБЪЕКТОВ