

данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области, если в феврале 2008 года было оформлено 430 подобных сделок, в феврале 2008-го — 170, то в январе 2011-го их количество составило уже 340.

ЧТО ВЫБРАТЬ

Говоря о предпочтениях заемщиков при выборе объектов ипотечного жилищного кредитования, банкиры отмечают, что сегодня спрос населения на новостройку напрямую зависит от сроков сдачи, стоимости возводимого жилья и степени отделки, в то время как спрос на «вторичку» определяется прежде всего уровнем цен на жилье, а также желанием приобрести сразу готовое жилье. Процентные ставки в рамках программ кредитования первичного жилья чуть выше, чем на вторичном рынке (в среднем — 13–13,5% годовых в рублях), но, согласно общерыночной практике, они снижаются после государственной регистрации права собственности на приобретенный объект.

«Каждый человек, желающий купить квартиру, встает перед выбором: покупать ли ему готовую квартиру и сразу начинать жить в ней, или купить строящееся жилье и какое-то время ждать заселения. За кризисные годы многим людям пришлось отложить новоселье, и сегодня они предпочитают покупать готовое жилье», — отмечает начальник Управления продаж и клиентского обслуживания Департамента розничного бизнеса ОАО «Первобанк» Игорь Грещук. Впрочем, г-н Грещук также отмечает, что при этом особым спросом пользуются недавно возведенные и сданные объекты: «Люди предпочитают покупать квартиры с удобной современной планировкой, нежели жилье из старого фонда».

«Одно из самых очевидных преимуществ нового жилья заключается в том, что оно новое. Второе соображение — современность архитектуры и планировочных решений. Также следует отметить более комфортное и продуманное внутреннее устройство — в частности, свободные планировки, позволяющие владельцам самостоятельно решать, как разместить комнаты», — поясняет заместитель управляющего по развитию розничного бизнеса Олег Пигусов. — Преимущества у вторичного рынка — большая свобода выбора. Общее количество предлагаемых на самарском вторичном рынке квартир превышает в разы количество предложений на рынке нового жилья. Важнейший момент — физическая и юридическая готовность жилья: переселяться можно буквально через несколько дней после сделки, тогда как большинство продаваемых новостроек — «котлованы» в разной степени готовности. Ну и отделка. Во вторичной квартире тоже, конечно, хорошо бы переклеить обои, но «глубина» и дороговизна ремонта несопоставимы с тем, что предстоит покупателям бетонной коробки. И последнее соображение в пользу вторички. Решив воспользоваться ипотекой, вы наверняка столкнетесь с тем, что ставка для новостроек выше. Объяснение очень простое: банки, выдавая кредит, хотят получить в его обеспечение нечто. Но в новостройке объекта юридически еще не существует — и такое кредитование расценивается как более рискованное. А где выше риск — там и платить заемщику приходится больше».

«С одной стороны, с приобретением нового жилья у человека появляется возможность улучшить качественный уровень своей жизни: новая просторная квартира, рациональная планировка, развитая инфраструктура, социаль-

ная однородность проживающих в новом доме жильцов. С другой стороны, квартиру в строящемся доме нет возможности использовать непосредственно после покупки: ни сдавать внаем, ни жить, ни делать ремонт нельзя. Требуется определенный временной промежуток. Как правило, этот фактор оказывает определяющее влияние на принятие решения о покупке жилья: если есть возможность определенного временного ожидания, решение зачастую склоняется в сторону покупки нового жилья», — говорит Артем Маслов.

Но все-таки главным условием спроса на строящееся жилье все участники рынка признают наличие надежных застройщиков. Поэтому реальным импульсом к восстановлению ипотеки для «новостроек» стала господдержка строительного сектора, возобновление кредитования банками застройщиков и запуск ими совместных ипотечных программ. «Сегодня ведущими трендами развития рынка ипотеки, помимо увеличения количества заявок от населения на получение ипотеки, являются увеличение интереса бизнеса к строительству жилья, о чем говорит рост объема кредитования застройщиков при более взвешенной оценке заемщиков, чем в докризисный период, а также реальное внимание и влияние государства и администрации Самарской области на развитие жилищного строительства», — подчеркивает Андрей Корженевский.

«Ипотека на покупку квартир в строящихся объектах, которые возводят компании, успешно преодолевшие кризисные явления и имеющие надежных инвесторов в виде кредитных учреждений, успешно конкурирует с кредитами на вторичном рынке жилья», — считает Артем Маслов. — Сегодня получить кредит строительной организации не сложнее, чем предприятию из любой другой отрасли. Более того, в связи с прозрачностью и прогнозируемостью рынка сбыта (если речь идет о жилой недвижимости) банки готовы участвовать в финансировании строительства объектов жилья на очень ранних стадиях и на достаточно лояльных условиях. Это привело к увеличению темпов строительства и сдачи жилья. Нельзя сбрасывать со счетов, что развитию этого сектора экономики уделяется в последнее время большое внимание со стороны государственных органов самого высокого уровня. Причем развивать отрасль предполагается системно: начиная с увеличения инвестиций в производство строительных материалов, заканчивая субсидированием ипотечных программ. Также мы уверены, что позитивное влияние на появление новых объектов застройки должна оказать произошедшая в прошлом году смена городской администрации: установление понятных и прозрачных правил игры на сегодня очень необходимо».

«Поддержка государством ипотечного кредитования в сегменте новостроек позволила возобновить ипотечное кредитование на покупку строящегося жилья, сделав ее условия доступными и привлекательными, в разы увеличилось количество объектов, аккредитованных банками», — говорит Екатерина Варюшина, подчеркивая при этом, что возможность получения кредитных средств на приобретение интересующего объекта недвижимости под его залог является важнейшим фактором востребованности данного объекта у покупателей наряду с ценой, местоположением, качеством дома, инфраструктурой и юридическими рисками. Впрочем, остальные участники рынка большую значимость признают за ценовым параметром.

Сегодня наиболее востребованы недорогие квартиры в черте города. «Из новостроек сегодня большим спросом пользуется жилье эконом-класса. Городские квартиры более популярны, нежели загородные дома — чаще всего жилье приобретают молодые семьи, для которых важными моментами являются близость места работы, детских домов, школ, мест досуга», — отмечает Игорь Грещук.

Это подтверждает и Евгений Чудаев: «В современных условиях появляются новые подходы к строительству жилья эконом-класса, которые мы активно внедряем. При этом местоположение объекта существенной роли не играет — в центре города, в пригороде или за городом. Значение имеет именно доступность такого жилья по цене квадратного метра. Соответственно, этот сегмент и будет наиболее активно развиваться в ближайшие годы. Люди готовы покупать различное жилье, но класс «эконом» наиболее востребован. Это и будет диктовать тенденции на рынке первичного жилья ближайшие несколько лет». «В этом сегменте наиболее остро ощущается наличие отложенного спроса: в период приостановки кредитных процессов рост потребностей не останавливался», — отмечает Артем Маслов. — Темпы роста спроса на загородное жилье и жилье элит-класса на рынке тоже присутствуют, однако существенно отстают от темпов прироста в эконом-классе».

По мнению Игоря Михеева, наибольший спрос на новостройки эконом-класса связан исключительно с минимальной стоимостью таких объектов. «С выходом экономики из кризиса и началом роста цен на жилье первыми, кто будет переводить отложенный спрос в реальный — собственники бизнеса, крупные руководители и чиновники, а это потенциальные покупатели элитного жилья и жилья бизнес-класса высокого уровня, поэтому в ближайший год-два уровень спроса на такое жилье будет только расти. Следуя за городским жильем, по тем же принципам будет изменяться спрос и на загородное жилье, но с отставанием на год-полтора», — полагает он.

Новым препятствием развития рынка строящегося жилья и кредитных процессов на нем может стать возникновение дефицита новостроек, и это перспектива уже ближайших двух-трех лет. «Так как обвал на первичном рынке был более серьезным, то и восстановление будет происходить более высокими темпами, пока не упрется в проблему недостаточного объема возводимых площадей», — предупреждает Наталья Коршунова.

«Последние два года в Самаре очень мало закладывалось нового жилья. Первичный рынок был, как и в целом по стране, в глубочайшем кризисе. Последние полгода ситуация стала меняться, снова начали закладывать жилые объекты. Часть строек из-за финансового кризиса были на время заморожены. Ситуация хоть и не была критичной, однако нового жилья на рынке однозначно очень мало», — говорит Евгений Чудаев. — В связи с этим ближайшие как минимум три года в Самаре будет наблюдаться дефицит на первичном рынке жилья. Это в свою очередь может спровоцировать рост цены за квадратный метр».

«Среди ключевых факторов на рынке новостроек — снижение в перспективе общего числа предложений, связанного с низкой активностью застройщиков в предшествующий период. Ощутимого роста числа предложений на рынке новостроек следует ожидать не ранее 2013 года», — говорит Екатерина Варюшина. ■