

ДОМ ДЕНЬГИ

Берем, пока дают

ипотека

Ипотека постепенно дорожает, однако объемы ипотечного кредитования продолжают расти. В чем причина парадокса? Неужели россияне окончательно подсели на кредитную иглу? По всей видимости, эта тенденция будет развиваться, даже если ставки по жилищным кредитам продолжат рост.

Государство помогло

«Рост спроса на ипотечные кредиты вполне закономерен, — считает Ирина Простакова, начальник управления ипотечного кредитования Московского кредитного банка. — Потенциальные заемщики постепенно преодолевают свои опасения, связанные с ощущением нестабильности в период кризиса. На смену этим настроениям приходит более адекватная оценка своей кредитоспособности и понимание того, что ипотека на сегодняшний день самый реальный способ приобретения недвижимости. И, конечно, нельзя не упомянуть некоторое снижение требований к клиентам как результат конкурентной борьбы между банками».

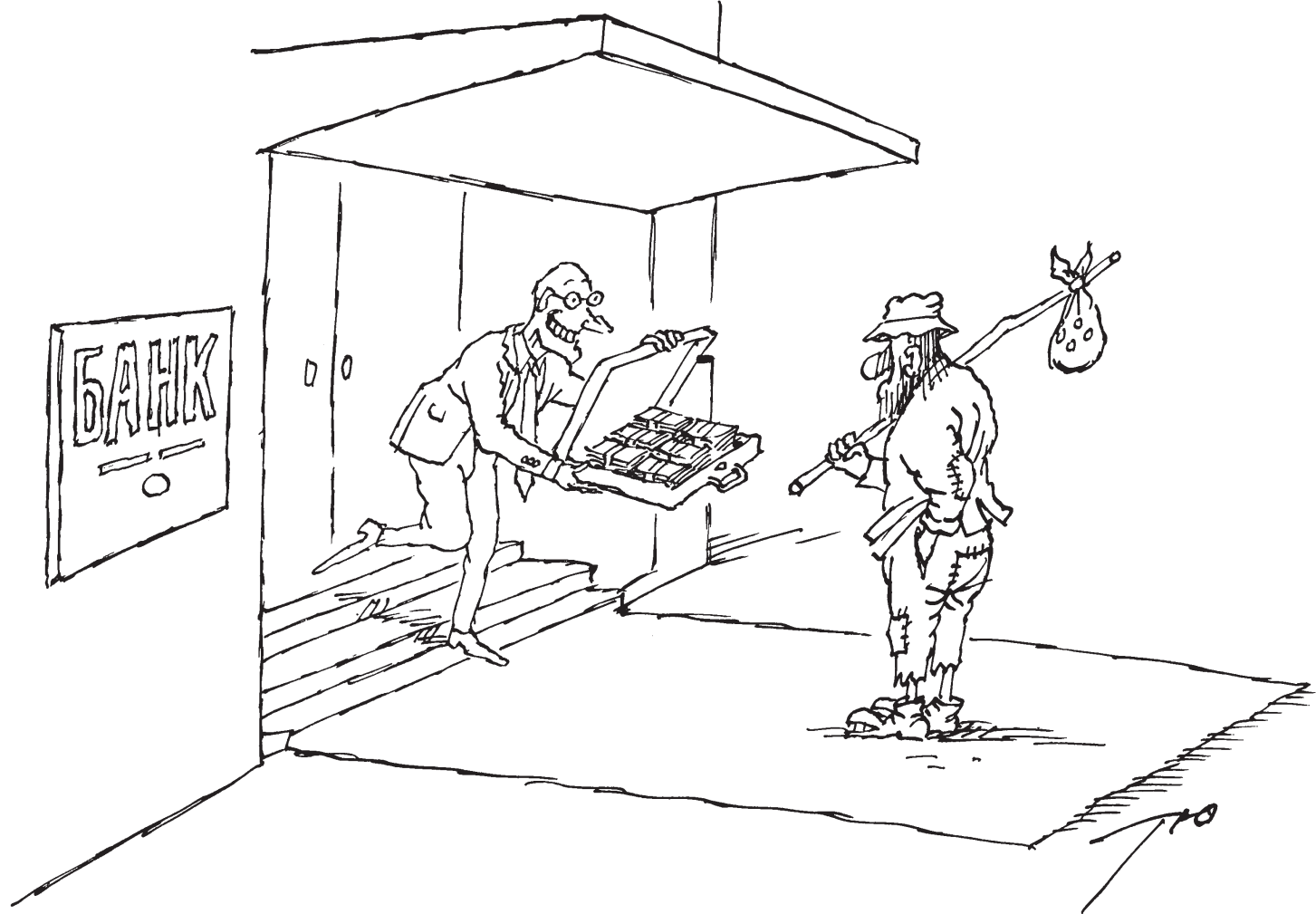
Требования к заемщикам снизились, впрочем, не так уж сильно: многие банки уменьшили размер первоначального взноса — с 30% до 20% и стали закрывать глаза на документальное подтверждение доходов. Многого большую роль, по мнению экспертов, в повышении спроса на ипотеку сыграли госпрограммы повышения доступности жилья и акции крупных банков. Мария Литинская, гендиректор компании «Метриум Групп», считает, что в первую очередь на рост ипотеки повлияли государственные ипотечные программы АИЖК для различных социальных групп и программы с господдержкой от Внешэкономбанка. В 2012 году по этим программам действовали одни из самых низких ставок по ипотеке — 11% в рублях. Во вторую очередь рост спроса вызвала неценовая конкуренция банков за клиентов в виде различных маркетинговых акций.

«Несмотря на общий рост ставок, многие банки оставили интересные программы и акции для сегмента новостроек, особенно с господдержкой. Например, ВТБ 24 для сегмента новостроек предлагает программу с господдержкой, по которой процентные ставки находятся на уровне 11,5% в рублях до регистрации права собственности и 11% — после. В результате такой политики средневзвешенная ставка на наших объектах по реально выданным кредитам в декабре 2012 года снизилась на 1% и составила до регистрации права собственности 11,7%, после — 10,98%, в ноябре 2012 года — 12,91% и 12,07% соответственно, — рассказывает первый заместитель гендиректора компании «Главмострой-недвижимость» Игорь Новоселов. — Также банки стали больше инвестировать в на-

правление ипотечного кредитования, улучшать сервис, ускорять процесс принятия решения о выдаче кредита. Сейчас никого уже не удивляют три дня на обработку заявки. А Сбербанк, например, запустил проект „Кредитная фабрика“ — электронную систему принятия решения о выдаче кредита, которая позволяет еще больше ускорить процесс кредитования».

Еще одной причиной годового повышения ипотечного кредитования эксперты называют взрывной спрос на ипотеку, пришедший на весну и лето. По наблюдениям гендиректора компании «МИЭЛЬ-Новостройки» Софьи Лебедевой, март — апрель по многим объектам показал просто ажиотажный спрос. А Сергей Власенко, президент НП «Корпорация риэлторов „Мегapolis-Сервис“», говорит, что ипотечный всплеск в 2012 году пришелся на активный летний период, когда рынок переживал небывалый ажиотаж и рост цен, связанный с валютными колебаниями. Именно в этот период доля заемных средств увеличилась с 30–40% до 60%. Граждане стремились вложить свои средства в дорожающие активы либо торопились решить жилищный вопрос, чтобы в дальнейшем в меньшей степени зависеть от экономической конъюнктуры. И размер ставки по кредиту в этой ситуации не играл большой роли.

Сергей Козлов, заместитель председателя правления СДМ-банка, объясняет рост объемов ипотечного кредитования восстановлением строительного сектора после кризиса. Как утверждает Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой», банки смягчили требования при аккредитации застройщика и его объекта. Раньше для аккредитации требовалась этажная готовность объекта на 70%, потом этот показатель был снижен до 30%. Сейчас Сбербанк начал работать по новому регламенту, в соответствии с которым для аккредитации застройщи-



СЕРГЕЙ КОЗЛОВ

ков, имеющих два и более построенных объекта, достаточно 100% строительной готовности нулевого цикла.

Что касается вторички, здесь начавшийся рост ставок спровоцировал отложенный спрос. Как объясняет Сергей Власенко, люди торопились оформить займы по текущим ставкам. К тому же, по его мнению, нельзя исключить влияние таких факторов, как курсовые колебания и снижение стоимости барреля нефти, обусловленное критическим состоянием экономики стран еврозоны и США.

Область стала ближе

Если повышение ставок коснулось всего рынка в целом, то потребительский спрос вырос в наиболее востребованных сегментах жилья. По мнению Марии Литинской — в первую очередь на новостройки эконом- и бизнес-классов. В подавляющем большинстве это однокомнатные квартиры площадью около 40 кв. м, чуть меньше — двухкомнатные, до 66 кв. м, стоимостью от 4 млн до 8 млн рублей. Такие квартиры обладают самой большой ликвидностью. «Так как покупательская способность до сих пор невелика, люди годами копят деньги на отдельную жилплощадь, берут ипотеку, а в итоге получается однокомнатная квартира в доме эконом- или комфорт-клас-

са, — отмечает она. — Такого плана жилье сегодня больше всего строится в новых районах Москвы и ближайшем Подмосковье».

Отмечает рост количества ипотечных сделок с новостройками Подмосковья и Софья Лебедева. Она объясняет это несколькими причинами. В первых, достаточно широким выбором: из множества объектов покупатели могут подобрать квартиру в соответствии с любыми требованиями. Во вторых, проведением совместных между застройщиками и банками мероприятий. «Люди со сложной жилищной, финансовой ситуацией, как правило, приобретают однокомнатные квартиры. На жилье небольшой площади ориентируются участники государственных программ: молодые семьи, ученые, военнослужащие, — говорит она. — Также ипотечными инструментами пользуются те, кто владеет недвижимостью, но желает улучшить жилищные условия. В таком случае продается одно-двухкомнатная квартира, приобретается жилье большей площади. Здесь все зависит от уже имеющегося жилья и социального положения покупателя».

Сабина Хамитова связывает рост спроса на новостройки с тем, что рыночная стабилизация дает клиентам уверенность в завершении строительства объектов, поэтому все чаще приобретаются квартиры на этапе строительства. А поскольку стоимость квартир на этапе строительства ниже, ипотека в этом сегменте показала наибольший рост. Самым хорошим спросом, по ее словам, пользуются квартиры небольшого метража — до 50–70 кв. м. Это, как правило, однокомнатные и двухкомнатные квартиры, расположенные в ближайшем Подмосковье. Средняя стоимость наиболее востребованных квартир не превышает 4 млн руб., что

связано с большим количеством обращений молодых семей, которые не могут позволить себе квартиру в столице и рассматривают ближайшее Подмосковье в качестве стартовой площадки или постоянного места для проживания.

Что касается вторичного рынка, здесь, по данным Алексея Шленова, исполнительного директора «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости», сделки с привлечением ипотечного кредита проходят в основном в сегменте экономкласса — на него приходится около 55–65% от всех ипотечных сделок на вторичном рынке. Прибегают к ипотечным кредитам чаще всего молодые семьи от 28 до 40 лет, с одним или двумя детьми, покупающие либо свое

первое жилье, либо расширя-

ющие уже существующую жилую площадь за счет альтернативных сделок. Как правило, это наемные сотрудники со средним или несколько выше среднего доходом. Количество ипотечных сделок в более дорогом сегменте, по данным Алексея Шленова, значительно ниже — 13–15% от общего числа ипотечных сделок на вторичном рынке. В 2012 году, по статистике «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости», в большинстве случаев заемщики с помощью ипотеки приобретали двух- или трехкомнатные квартиры улучшенной планировки в современных панельных домах в спальных районах с развитой инфраструктурой. В основном это были объекты средней стоимостью 8–9 млн руб.

Руководитель департамента ипотеки и кредитов компании «НДВ-Недвижимость» Андрей Владыкин отмечает активный рост ипотеки во всех сегментах рынка. Но дефицит свободных строительных площадок в столице и ограниченный объем первичного жилья, по его наблюдениям, вызвали рост числа купленных в кредит коттеджей в Московской области. Тем более что и предложение таких коттеджей тоже выросло.

Процент не остановит

Сохранится ли тенденция роста спроса на ипотеку в этом году? Мария Литинская прогнозирует умеренный рост рынка — не более 20% от объема выданных кредитов в 2012 году, что вполне соответствует нормальному развитию ситуации. В первом полугодии, по ее предположениям, ставки по ипотеке будут расти — возможно, что средневзвешенная ставка достигнет 13,5%. При отсутствии неблагоприятных внешних факторов во втором полугодии она будет снижаться.

А вот по мнению Сабины Хамитовой, тенденция роста ипотеки повысится, несмотря на то что банки будут продолжать понемногу увеличивать процентные ставки. «Несмотря на повышение ставок, серьезное снижение платежеспособного спроса мы не наблюдаем, — отмечает эксперт. — Повышение ставок немного снизило доступность ипотечного продукта и будет несколько притормаживать поток заемщиков. Некоторые заемщики после роста ставок заняли выжидательную позицию, присматриваясь к рынку и анализируя его. Но в конечном итоге те клиенты, которые намерены приобрести недвижимость, все-таки будут брать кредит. Ведь ипотека на сегодняшний день для большинства покупателей является единственным инструментом, позволяющим улучшить жилищные условия».

Однако, как сообщает Софья Лебедева, банковское сообщество поговаривает о повыше-

нии ставок еще на 1,5–3%, что сулит понижение спроса, который будет становиться все менее платежеспособным и более избирательным. «В таком случае произойдет коррекция количества ипотечных сделок, — прогнозирует она. — Средний уровень заработных плат в Москве недостаточно высок для приобретения жилья в Московском регионе. С зарплатой до 80 тыс. рублей кредит даст слишком серьезную нагрузку на бюджет семьи. Даже если технически люди смогут делать выплаты, учитывая уровень жизни в Москве и Подмосковье, цены на транспорт, товары народного потребления, они даже задумываться об ипотеке не будут. Надо понимать, что новостройки — жилье, в которое невозможно вселиться сразу. Соответственно, на покупателя накладывается бремя по содержанию недвижимости: квартплата, коммунальные платежи...»

Какие еще факторы могут затормозить развитие ипотеки? «Первое — увеличение ставок сверх психологического порога в 15% как следствие совокупности многих факторов, что повлияет на спрос по кредитованию, — говорит Мария Литинская. — Второе — снижение предложения объектов недвижимости в связи с уменьшением количества вводимого жилья. Третье — возможный уход с рынка ипотеки банков, которые не могут выдавать длинные кредиты под умеренные проценты. Четвертое — нестабильность экономики в целом. В случае частых колебаний валют и постоянного роста цен ипотечные сделки часто распадаются, так как пока идет процесс одобрения, к моменту выхода на сделку продавец может принять решение о повышении цены. Пятое — медленное развитие вторичного рынка ипотечных ценных бумаг, невостремленность данных активов среди внутренних и зарубежных инвесторов».

Юрий Скорыходов

«ГОРОД ЯХТ» ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ЛЕНИНГРАДСКОЕ ШОССЕ, 37

- Квартиры со свободными планировками
- Панорамные виды на реку и парковую зону
- Собственный яхт-клуб с причалом
- Просторный подземный паркинг



Реклама.



CAPITAL GROUP

+7 (495) 771 77 77

www.capitalgroup.ru

Новый дом бизнес-класса в ЦАО! Верхняя Красносельская ул., 19А

2 машино-места по цене одного!

- 14-этажный жилой комплекс на 182 квартиры
- Дом построен, 214-ФЗ
- 1-4-комнатные квартиры от 52 до 159 кв. м
- Огороженная и охраняемая территория
- 3-уровневый подземный паркинг на 311 м/м
- Детский сад, фитнес-центр, консьерж
- Рядом парк Сокольники



est-a-tet®
ИНВЕСТИЦИИ В БУДУЩЕЕ

Проектная декларация на сайте
www.domshater.ru

(495)

223 8888