

неизвестном можно взять ипотечный кредит, заложив уже существующую недвижимость», — пояснила Юлия Пивоварова.

Наибольшим спросом у пермяков пользуются квартиры стоимостью до 3 млн руб. Зачастую спрос зависит от конкретного дома. «Например, на ул. Автозаводской, 30, где квартиры-студии продавались дешевле 1 млн руб., конечно, пользовались спросом именно они. Их доля там порядка 95%. Но при этом, хоть студии потом и были в продаже, двушки были почти все раскуплены. Если речь идет о доме, который в центре строит ПЗСП, то там, конечно, покупают в основном двух- и трехкомнатные квартиры», — говорит Юлия Пивоварова.

На погашение ипотеки горожане берут в среднем выше 1 млн руб. Так, в Перми средняя сумма жилищного кредита, выдающегося Сбербанком, составляет 1,2 млн руб., Россельхозбанком — 1,4 млн руб., банка «ВТБ24» — 1,6 млн руб. Минимальные размеры жилищного кредита также разные: это может быть как 45 тыс. руб., так и 100 тыс. руб.

В среднем по Перми процентная ставка составляет 12,5–13%. Она может отличаться в зависимости от предложений банка. Чаще всего скидка дается молодым семьям. «Минимальные ставки в рублях по ипотечным продуктам составят 9,5% годовых по специальным продуктам и 11% — по основным. Срок кредита — от трех месяцев до 30 лет (включительно). Минимальный первоначальный взнос от 10% предоставляется по специальной акции для молодых семей — по условиям данной акции Сбербанк предлагает ставки от 11,5% годовых в рублях без надбавки к процентной ставке до регистрации ипотеки. Молодые семьи без детей или с одним ребенком могут получить скидку к стандартной процентной ставке до 1,50 процентного пункта, с двумя детьми и более — до 2,50 процентного пункта», — сообщает пресс-служба Западно-Уральского банка ОАО «Сбербанк России». Также специальные условия действуют для владельцев зарплатных карт.

Именно через спецпредложения банки борются за клиента. Как правило, они рассчитаны под конкретные категории граждан, например, сотрудники компаний — участников зарплатных проектов, сотрудники МВД и МЧС. Например, для работников МВД и МЧС банк «ВТБ24» предлагает кредиты с процентной ставкой от 10 и 11,15% годовых, для владельцев «зарплатных карт» — от 11,65% годовых. Срок погашения ипотечного кредита —



ЭКСПЕРТЫ ПРОГНОЗИРУЮТ СПАД ИПОТЕЧНОГО БУМА ИЗ-ЗА РОСТА БАНКОВСКИХ СТАВОК

до 50 лет, минимальный первоначальный взнос зависит от программы кредитования, начинается от 10% от стоимости приобретаемого жилья. Что касается держателей зарплатных карт, то зачастую им предоставляется меньшая процентная ставка по ипотеке. Так, для сотрудников компаний, которые являются участниками зарплатных проектов Россельхозбанка, ставка снижается на 1%. Условия покупки квартиры в ипотеку в новостройке и на вторичном рынке отличаются между собой. «По некоторым строящимся объектам заемщику понадобится предоставить на период строительства дополнительно залог иного жилого помеще-

ния (таких объектов немного и связано это с низкой степенью наземной готовности дома), возможность досрочного погашения кредита есть по всем кредитным продуктам для физических лиц», — рассказали в ЗАО «ВТБ24» по Приволжскому федеральному округу.

ВЫНУЖДЕННОЕ ЗАМЕДЛЕНИЕ Ипотечный бум в ближайшее время пойдет на спад, считают риэлторы. Это уже случилось в Питере, Новосибирске, на очереди Екатеринбург. Причины — отсутствие роста зарплат и растущие затраты на повседневные нужды. «Покупатель должен пони-

мать, что зарплата расти не будет, а при этом ему надо еще и платить ипотеку. Он должен реально рассчитывать доходы и увеличивать в таких условиях численность семьи сложно. На сегодняшний день бум ипотеки скажется на снижении демографии», — полагает Алексей Ананьев. Сами банкиры также прогнозируют уменьшение сделок с жилой недвижимостью из-за повышения процентных ставок по ипотеке. С июля крупнейший российский банк — Сбербанк повысил ставку по ипотеке на 0,5–1%. Эксперты не исключают, что вслед за ним повышение ставок может произойти и у других банков. ■

АНАСТАСИЯ ГИЛЕВА, УПРАВЛЯЮЩИЙ ПЕРМСКИМ ОПЕРАЦИОННЫМ ОФИСОМ ФИЛИАЛА АБСОЛЮТ БАНКА В САМАРЕ



Банковский рынок меняется, но квартирный вопрос — из разряда «вечных», поэтому жилища недвижимости всегда остается востребованной. И один из основных способов покупки жилья все тот же — ипотечный кредит. Сегодня

усиливают работу на рынке ипотеки. Тем, кто решил приобрести жилье с помощью кредита, это только в плюс: серьезные игроки разрабатывают специальные предложения, открывают ипотечные центры и улучшают условия по кредитам. Кроме этого, не стоит забывать, что ипотечное кредитование — социально значимый проект в масштабах страны, и потенциал роста у этого направления колоссальный: сегодня соотношение ипотечного долга россиян к размеру ВВП 3,5%, это очень небольшая величина. Для сравнения: по необеспеченной рознице этот показатель около 13%. Ипотека перспективна не только как кредитный продукт для банков, застройщиков и агентов недвижимости, но и как интересный инструмент для частных инвесторов. Показательна ситуация начала года: курс рубля колебался, и многие банковские клиенты предпочли вложить свои сбережения в покупку квартиры. Те, чьих накоплений не

хватило на приобретение жилья за наличные, использовали ипотечный кредит. И таких было большинство. Этот «сберегательный спрос» мы наблюдаем и сейчас. В лидерах по росту выданных кредитов прочно держатся квартиры в новостройках на этапе строительства. Причина очевидна — квартира в строящемся доме обходится заемщику дешевле, чем жилье с таким же метражом в доме на вторичном рынке, и клиент может позволить себе более просторную и комфортную квартиру. К тому же после регистрации права собственности и регистрации залога в пользу банка цена жилья увеличивается на 15–20%. Плюсы развития ипотеки на первичном рынке для банков тоже очевидны — спрос на квартиры в новостройках растет, и те игроки, которые смогут предложить интересные ипотечные программы, будут лидерами этого рынка. На первый план выходит работа с

компаниями-застройщиками, поскольку партнерские программы являются основой работы на первичном рынке — они генерируют до 70% заявок на ипотеку, ведь ставки в рамках этих программ ниже, часто предусматриваются дополнительные бонусы вроде бесплатной оценки недвижимости. Абсолют Банк, как один из лидеров рынка, входящий в ТОП-10 крупнейших ипотечных банков, старается предложить клиентам широкий выбор недвижимости и активно расширяет перечень компаний-партнеров. Для этого в ноябре прошлого года мы упростили процедуру аккредитации застройщиков и сократили ее сроки с двух месяцев до двух недель. По новому регламенту застройщики вместо пакета документов предоставляют всего два — инвестиционный контракт на объект и протокол распределения жилой площади. На качество оценки надежности партнеров это не влияет — банк работает на финансовом

рынке более 20 лет и за это время построил качественную систему оценки рисков. Что же касается ставок, то сегодня средняя ставка по выданным ипотечным кредитам на рынке составляет 12,5%, при этом есть предположения для их роста — ЦБ повысил ключевую ставку до 8%, что не может не отразиться на стоимости ипотеки для россиян. Ряд игроков уже объявили о повышении ставок. В свою очередь в Абсолют Банке уже решен вопрос о снижении процентных ставок для надежных клиентов — те заемщики, которые готовы вложить в покупку жилья не менее 25% от стоимости квартиры, смогут получить ипотечный кредит по ставке 11,5% годовых на срок до 25 лет.