

СТРОИТЕЛЬСТВО

Господдержка на первое

Прошло больше месяца с тех пор, как уральские банки начали заключать первые договоры на покупку новостроек в ипотеку с господдержкой, ставки по которой не превышают 12% годовых. По оценкам участников рынка, госпрограмма, призванная поддержать строителей, переманила до 50% потенциальных покупателей со вторичного рынка. Впрочем, считают они, последнее понижение ключевой ставки до 12,5% должно сгладить этот эффект и оживить «вторичку».

— кредитование —

Рука помощи

После валютных скачков в конце прошлого года граждане, имевшие сбережения постарались вложить их в недвижимость. «В январе мы видели бум сделок, обеспеченный итогами прошлого года. Во многом люди овеществляли свои накопления, и в январе прошли сделки, которые были задуманы в декабре», — рассказывает управляющий уральским филиалом ВТБ24 Сергей Кульпин. Таким образом, в январе 2015 года продажи еще обеспечивались сделками, не завершёнными в 2014 году, и спрос держался на уровне января 2014 года. Однако в феврале стало понятно, что покупательский спрос на жилье иссяк, а рыночные условия ухудшились. «Если говорить о спросе на ипотечные кредиты в целом, то в первом квартале он сократился на 35–50% в зависимости от региона. Во многом это произошло из-за роста ставок после удорожания ресурсов в четвертом квартале 2014 года», — рассказывает член совета директоров девелоперской компании «Стройинвесттоп» Максим Раевский.

При этом, как отмечает руководитель аналитического центра Уральской палаты недвижимости (УПН) Михаил Хорьков, в прошлом году был поставлен рекорд по объему строящихся объектов и объему предложения на первичном рынке. По данным УПН на первый квартал 2015 года, в Екатеринбурге и городах-спутниках строится 3,3 млн кв.м жилья различного класса и типа. Господин Хорьков уверен, что рынок жилья достаточно долго игнорировал экономические проблемы страны и продолжал бурно развиваться, когда многие отрасли уже демонстрировали ощутимый спад. Все это было обусловлено как инертностью сектора, так и доступной ипотекой. «На первичном рынке доля ипотечных сделок в 2014 году составляла 35–40%, во вторичном — около 60%. Все последние годы рынок жил в условиях роста числа ипотечных сделок», — поясняет он. Однако в начале года ипотека под 15–18% годовых оказалась для большинства потребителей просто неподъемной, при этом ужесточились требования к заемщикам и размеру первоначального взноса.

Такая ситуация сложилась не только в Свердловской области — необходимость стимулирования спроса на первичное жилье стала очевидна на федеральном уровне, и весной правительство запустило программу господдержки ипотеки. Максим Раевский подчеркивает, что программа господдержки ипотеки в первую очередь нацелена на рост продаж нового жилья. «Это позволяет стимулировать капитальное строительство, которое пострадало от кризисных явлений в числе первых, и урон оказался наиболее существенным», — поясняет он.

Решение о запуске программы по субсидированию ставок по ипотеке было принято на совещании премьер-министра Дмитрия Медведева в начале февраля. Правила предоставления субсидий по новой программе были утверждены 13 марта этого года. Заключать договоры по ней можно было с 1 марта, получать субсидии — с 1 апреля. В рамках программы банк-участник обязуется выдавать ежемесячно ипотечных кредитов не менее чем на 300 млн рублей и получать госсубсидию в виде разницы между ключевой ставкой, увеличенной на 3,5 п.п., и предельно допустимой ставкой по кредиту 12% (с 5 мая ключевая ставка Банка России составляет 12,5%). Программа позволяет выдавать займы в размере до 3 млн рублей на покупку строящегося или построенного жилья и реализуемого юридическим лицом по договорам долевого участия в строительстве, переуступки права требования или договора купли-продажи. Срок кредитования от одного года до 30 лет, минимальный первоначальный взнос заемщика — 20% стоимости объекта. Всего на субсидии по программе выделено 20 млрд рублей. Предполагается, что этих денег хватит примерно на 230 тысяч сделок по всей стране, из которых около 3 тыс. может прийти на Екатеринбург.

Эффект достигнут

Программа мгновенно дала ощутимый эффект. Банкиры отмечают, что только за первые недели к ним поступили сотни заявок на получение ипотеки с господдержкой. Так, Уральский банк Сбербанка России с момента старта программы 18 марта только по Свердловской области принял 1,36 тыс. заявок, всего по территории присутствия уральского Сбербанка (Свердловская, Челябинская и Курганская области, а также Республика Башкортостан) было принято 5 тыс. заявок. К середине мая 151 человек в Свердловской области и более 700 по уральскому банку в целом уже получили ипотеку от Сбербанка по госпрограмме. Общий объем этих кредитов составил почти 1 млрд рублей. Стоит отметить, что среди уральских регионов Сбербанка позиции Свердловской области в получении ипотеки с господдержкой невысоки — 40% выданных кредитов пришлось на Республику Башкортостан, в Челябинской области жилищные кредиты с господдержкой получили около 250 человек. Еще 17 человек взяли ипотечный кредит с помощью государства в Курганской области. «В целом ипотека с господдержкой сегодня занимает около 15% в общей сумме жилищных кредитов, выданных Сбербанком на Урале в апреле этого года. Это значит, что каждый шестой ипотечный заемщик в прошлом месяце приобрел недвижимость благодаря субсидированию кредитных ставок государством. В среднем размер кредита составляет 1,4 млн рублей», — рассказал председатель Уральского банка Сбербанка России Владимир Черкашин. Уровень одобрения жилищных кредитов в апреле 2015 года составил 66%, при этом с начала года он снизился на 3%, добавили в Сбербанк.

В региональное отделение ВТБ24 к середине мая поступило уже 850 заявок на сумму более 1,7 млрд рублей, из всех поступающих заявок одобряется примерно 85%. 108 кредитов на сумму 187 млн рублей банк уже выдал. «Программа была запущена очень своевременно. При этом средняя сумма кредитов очень комфортная. Максимальная сумма кредита по программе составляет 3 млн рублей, а средняя сумма среди наших заявок составляет 1,8 — 1,9 млн рублей», — рассказывает Сергей Кульпин. По его словам, одобряется примерно 85% от всех поданных заявок.



Увеличение объема заявок чувствуют и другие банки. В банк «Дельтакредит» (стал участником программы в апреле этого года) подана 81 заявка на общую сумму почти 148 млн рублей из УрФО, в том числе из Свердловской области 14 заявок на общую сумму 25,7 млн рублей. В уральский филиал Промсвязьбанка с момента запуска

программы с участием господдержки (в апреле этого года) поступило заявок на сумму 120 млн рублей, из которых одобрено примерно 70%. Средняя сумма кредита — 1,6 млн рублей.

По словам начальника отдела продаж ипотечных кредитов расчетного центра «Уральский» Райффайзенбанка (предоставляет ипотеку с господдержкой с середины апреля) Натальи Брусницкой, в апреле количество ипотечных заявок увеличилось на 30% по сравнению с мартом 2015 года. «Средняя сумма кредита по сравнению с 2014 годом не изменилась и составляет 1,8 млн рублей», — отмечает она. По словам Максима Раевского, за счет первичного рынка в ближайшие месяцы спрос на ипотеку может увеличиться на 40% с начала года. «Важная социальная составляющая внедрения программы на новостройки очевидна — застройщики смогут закончить свои объекты, которые были под угрозой заморозки из-за недоступности кредитных займов, удорожания строительных материалов, резкого сокращения количества дольщиков», — добавляет Наталья Брусницкая.

Почувствовали себя комфортно и застройщики. «Посредством наших дополнительных инструментов реализации и посредством ипотеки с господдержкой март у нас закрылся с 50% объемом сделок с участием ипотеки. Это очень хороший показатель, сопоставимый с результатом 2014–2013 годов», — рассказывает директор по маркетингу и продажам строительной компании «Бруслик» Максим Филин. Директор федеральной риелторской компании «Этажи-Екатеринбург» Александр Бабушкин отметил, что в марте этого года прирост сделок по новостройкам в Екатеринбурге составил 70%.

При этом, отмечают участники рынка, с господдержкой купить квартиру сегодня даже выгоднее, чем по рыночным ставкам в прошлом году. По словам Натальи Брусницкой из Райффайзенбанка, ставки по программе господдержки в основном составляют от 11,5% до 12%. Встречаются и предложения менее 11,5%, однако доступны они лишь определенным клиентам (премиальным или льготным категориям) либо носят маркетинговый характер. «Реклама господдержки и со стороны застройщиков привела к тому, что к нам начинают приходить покупатели, которые ранее не задумывались об улучшении жилья. С учетом того, что ипотека с господдержкой сейчас дешевле, чем ипотека в 2014 году, — программы некоторых банков позволя-

ют получить кредит под 11,5% с любым первоначальным взносом, на любой срок — можно спокойно переехать, заехать из, например, «трешки» улучшенной планировки размером 65 кв. м в новую «трешку» 84 кв.м», — поясняет коммерческий директор «ЛСР. Недвижимость Урал» Руслан Музафаров. По его мнению, понимание того, что господдержка может скоро закончиться, стимулирует потребителей улучшать жилищные условия и брать квартиры класса «комфорт».

Участники рынка отмечают, что пока не видят дефицита в объеме субсидий, выделенных государством. «На данный момент мы видим, что выделенных правительством средств достаточно для удовлетворения существующего спроса», — отмечает руководитель ипотечного центра уральского филиала Промсвязьбанка Светлана Галимьянова. По мнению регионального директора банка «Дельтакредит» Алены Зиновьевой, достаточность средств зависит от количества вводимых объектов, которые могут удовлетворить платежеспособный спрос. «Чем больше будет объектов, тем, соответственно, больше будет выдаваться кредитов и тем быстрее подойдут к концу выделенные государством деньги», — отмечает она. Впрочем, добавляет Светлана Галимьянова, министерство финансов РФ ранее отмечало, что по итогам реализации программы за 9 месяцев, в случае необходимости, установленный лимит выдачи может быть увеличен.

Дисбаланс спроса

Интересно, что внедрение дало еще один неожиданный эффект. По словам регионального директора банка «Дельтакредит» в Екатеринбурге Алены Зиновьевой, в условиях, когда в регионе сегодня жилье на первичном рынке дешевле или равноценно по стоимости предложениям на вторичном рынке, а ипотечные ставки в первом случае на 2–3% ниже, около 50% покупателей, планировавших приобрести жилье на вторичном рынке, приобретают жилье на рынке новостроек. «Государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам стала драйвером роста первичного рынка квартир. Кредиты в рамках госпрограммы пользуются высоким спросом на рынке. Однако вторичный рынок переживает не самые простые времена, поскольку существенно проигрывает первичному по уровню ставок», — поясняет госпожа Зиновьева.

При этом для покупки нового жилья на первичном рынке боль-

шой части клиентов необходимо продать вторичное жилье. «Зачастую клиенты, желающие улучшить жилье и подавшие заявки на получение кредита в новостройках по госпрограмме, планируют использовать в качестве первоначального взноса имеющиеся квартиры, но не могут их продать. Сегодня по программам кредитования вторичного жилья банки предлагают ставки в диапазоне от 15 до 18% годовых. Конечно, под такие проценты заемщики не могут получить нужную сумму кредита. В результате, ипотечные сделки на первичном рынке переносятся или вовсе срываются», — объясняет руководитель ипотечного центра уральского филиала Промсвязьбанка Светлана Галимьянова. То, что рынки новостроек и «вторички» взаимосвязаны, признают и риелторы. «Если смотреть по всем 30 городам, то 64% наших сделок — это взаимосвязь «вторички» с «первичкой», в Екатеринбурге этот показатель — 45–46%», — рассказывает Александр Бабушкин. Получается, что предложение на вторичном рынке продолжает расти при значительном падении спроса. «Предложение на «вторичке» на сегодняшний день максимальное, даже если сравнить его с кризисом 2009 года. Это стопорит работу», — признает директор АН «Атомстройкомплекс» Юлия Луканина.

По данным УПН, с начала февраля число объектов в базе данных палаты увеличилось в среднем на 3% в неделю, в результате чего объем предложения на вторичном рынке вышел на локальный максимум за последние семь лет. Одновременно сроки экспозиции объектов с декабря по апрель выросли с 3,5–4 до 5–5,5 месяца. В Райффайзенбанке отмечают падение спроса на ипотеку на вторичном рынке на 60–70% от уровня прошлого года.

Участники рынка отмечают, что долгое время продавцы не снижали цены на вторичную недвижимость, однако сейчас увеличивающиеся сроки продажи вынуждают их предоставлять дисконт. «На рынке новостроек работают коммерческие структуры с опытом в маркетинге, которые быстрее реагируют на рынок и запускают скидочные программы и спецпредложения. Физлица же так быстро не реагируют, поэтому в январе-марте как такового снижения «под покупателя» не было. Только сейчас продавцы начинают понимать, что если не идти навстречу, можно так и не реализовать недвижимость. Цена понизилась за месяц на 100–150 тыс. рублей», — поясняет Александр Бабушкин.

Каждый шестой ипотечный заемщик в апреле приобрел недвижимость благодаря субсидированию кредитных ставок государством

Ожидание стабильности

Однако, после последнего понижения ключевой ставки 5 мая с 14% до 12,5%, на рынке ипотечного кредитования вторичного жилья наметились положительные тенденции, считают участники рынка. По мнению Натальи Брусницкой из Райффайзенбанка, 15 июня ключевая ставка будет снижена еще, как минимум, на 1 п.п. или больше, если инфляция начнет сокращаться быстрее. «Сегодня, по мере стабилизации экономической ситуации в стране, мы наблюдаем наличие устойчивого спроса на ипотеку вне рамок госпрограммы», — говорит Алена Зиновьева из банка «Дельтакредит», где минимальный размер процентной ставки по ипотечным кредитам для вторичного рынка недвижимости составляет 13,25% с первоначальным взносом от 50% и официальным подтверждением дохода. Кроме того, по программе АИЖК льготные категории граждан могут получить 1,5 млн рублей ипотеки под 13% годовых. Александр Бабушкин предполагает, что среди покупателей, связанных с продажей недвижимости на вторичном рынке, сформируется отложенный спрос, который будет удовлетворен осенью, когда ставки стабилизируются и начнется сезонный спрос.

Впрочем, отмечают участники рынка, необходимость в программе госсубсидирования ипотеки остается актуальной даже при снижении ключевой ставки. «Экономическая ситуация в стране, несмотря на стабилизацию и последовательное снижение ключевой ставки ЦБ, остается неоднозначной. Процентные ставки по кредитам не зависят напрямую от размера ключевой ставки, на них влияют еще множество факторов», — напоминает Алена Зиновьева. Среди таких факторов — уровень инфляции, уровень доходов населения и другие. Впрочем, с дальнейшим уменьшением ключевой ставки субсидируемая ставка вряд ли будет уменьшена, считает Светлана Галимьянова из Промсвязьбанка. «Программа госпомощи ипотеке рассчитана на длительный срок, до первого марта 2016 года, и не предусматривает колебаний ставки. По ее условиям при снижении ключевой ставки до 9,5% субсидирование ипотеки прекращается», — добавила она.

Алена Тронина