



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,
РЕДАКТОР GUIDE «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»

ВЫБОРГ — КАК В ТРИДЦАТЬ ДЕВЯТОМ

В 1939 году вокзал в Выборге был не убогой нынешней постройкой, а гранитным зданием в духе финского национального романтизма. Он напомнил вокзал в Хельсинки и строился по проекту тех же архитекторов — Элизля Сааринена и Германа Гезелиуса. Старый выборгский вокзал разбомбили в начале 1940-х. По разным источникам, в период советско-финских войн с 1939 года по 1944-й 80% городской застройки Выборга было разрушено или сильно повреждено. Кроме жилых зданий, образцов промышленной архитектуры, церквей и соборов, исчезли скульптуры и памятники. Канули в Лету, например, «Памятник братского захоронения» работы скульптора Гуннара Финне, «Девушка Иматры» Георга Винтера, «Маленький рыбак» работы Микко Хови, памятники русским военным — в том числе, Ангальт-Бернбургскому, созданный Джакомо Кваренги, вся парковая скульптура Монрепо... Перечислять можно долго. Сегодня официально заявляют, что Выборг, наконец, приведут в порядок — восстановят и отреставрируют. Но есть тут одна заковыка. По сообщению РИА Новости, всего на реставрацию, по предварительным оценкам, планируется потратить от 30 до 60 млрд рублей, но что самое интересное — за образец и исходную точку реконструкции берется состояние Выборга образца 1939 года! Именно тогда, по мнению специалистов, город «приобрел наиболее целостный облик — над ним работали финские и шведские зодчие, создавая немало примечательных построек». То есть тех самых, от которых и следов не осталось. Вопрос: можно ли брать за точку реконструкции тот финский город, которого давно уже нет? Тот «целостный облик», что безвозвратно утрачен, изуродован, сожжен, разрушен? Кстати, всего два года назад в Выборге был снесен квартал исторических зданий между улицами Сторожевой Башни и Красина. По заказу районной администрации семь домов XVIII–XX веков превратились в груды строительного мусора. Эксперты уже тогда сказали, что восстановить облик центра города невозможно. Есть, правда, и положительный пример. Реставрация библиотеки Алвара Аалто недавно получила международную премию. Но до этого из-за варварского отношения к некрополям из Выборга был вывезен родственниками памятник Юхи и Марии Лаллуки. Именно по завещанию этой пары и на их средства Аалто в 1930-х годах спроектировал здание той самой библиотеки. В истории, как известно, все связано. Старого Выборга нет. Возможно, за 60 миллиардов сделают новый?

ИПОТЕКА ПЕРЕШЛА НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

ОБЪЕМ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2015 ГОДА ПО СРАВНЕНИЮ С АНАЛОГИЧНЫМ ПЕРИОДОМ ПРОШЛОГО ГОДА, СОГЛАСНО ОФИЦИАЛЬНЫМ ДАННЫМ, В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ СОКРАТИЛСЯ. ОДНАКО РЫНОК ВЕРНУЛСЯ НЕ К ПОКАЗАТЕЛЯМ КРИЗИСНОГО 2010 ГОДА, А К РЕЗУЛЬТАТАМ ВПОЛНЕ БЛАГОПОЛУЧНОГО 2012-ГО. А ДОЛЯ ИПОТЕКИ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ДАЖЕ ВЫРОСЛА.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Яна Королева, управляющий партнер ГК «ТИК», говорит: «По данным ЦБ РФ за период январь — май 2015 года, в Санкт-Петербурге банки выдали жилищных кредитов на сумму 113,7 млрд рублей, что на 36,7% меньше, чем за январь — май 2014 года». При этом рынок ипотеки в Петербурге чувствует себя намного лучше, чем в среднем по России. «В целом по стране ипотечное кредитование „просело“ на 38% по сравнению с прошлым годом», — отмечает Николай Мясников, заместитель генерального директора Объединенного кредитного бюро.

Если в прошлом году на долю региона приходилось 3% от общего количества выданных ипотечных кредитов (всего в первом полугодии 2014 года в РФ было выдано 308 тыс. ипотечных кредитов), то в этом году доля увеличилась до 4,5% (всего в первом полугодии 2015 года было выдано 190 тыс. кредитов).

Средний размер выдаваемого ипотечного кредита значительно уменьшился: если в прошлом году он достигал 2,2 млн рублей, то в этом году — 1,8 млн.

В РАМКАХ ГОСПРОГРАММЫ Большая часть выдач ипотечных кредитов происходит сейчас в рамках государственных программ, направленных на стимулирование ипотечного рынка и строительного сектора. «Коммерческие банки аккуратно выходят на рынок. Это связано с тем, что требуется время для оценки рисков и адаптации кредитной политики к изменившимся экономическим условиям. Кроме того, из-за повышения стоимости фондирования предоставление кредитов по ставкам, сложившимся на начало года на рынке, означало бы предложение заведомо невыгодных условий для клиентов. Придерживаясь консервативного подхода, СМП-банк сосредоточился во втором квартале на работе с зарплатными клиентами, в том числе возобновил для них программу кредитования на покупку квартир на вторичном рынке недвижимости», — рассказала Елена Данилкина, руководитель филиала СМП-банка в Санкт-Петербурге.

Ольга Копейкина, директор по продажам и продвижению компании «СПб Реновация», полагает, что рынок ипотеки, несмотря на негативные прогнозы аналитиков в конце 2014 года, оказался достаточно живучим. «Сложная экономическая и политическая ситуация, безусловно, повлияла на этот рынок в 2015 году, но вернула его не к уровню посткризисного 2010 года и даже не следующего за ним 2011-го. Текущие показатели сопоставимы со значениями вполне благопри-



БРАТЬ ИЛИ НЕ БРАТЬ ИПОТЕКУ — В КРИЗИС ЭТОТ ВОПРОС ОСОБЕННО ОСТРЫЙ

ятного 2012 года», — считает госпожа Копейкина.

Немалую роль в поддержании рынка ипотеки сыграла запущенная в марте правительством программа субсидирования ипотечных ставок на покупку квартир в новостройках. «Благодаря столь усиленной поддержке, объем сделок на рынке новостроек „просел“ в первом полугодии всего на 10% относительно показателя аналогичного периода 2014 года. Доля ипотеки в сегменте экономкласса держится на довольно высоком уровне — свыше 55%, уступив первому полугодию 2014 года всего около 5%», — утверждает госпожа Копейкина.

Арсений Васильев, гендиректор «Унисто Петросталь», однако, отмечает: «Несмотря на активность, которую демонстрировали покупатели квартир во втором квартале 2015 года, компенсировать провал рынка в первые месяцы года все-таки не удалось: в конце 2014 года

резкие валютные колебания заставили ЦБ РФ поднять ставку рефинансирования почти в два раза, что практически обвалило кредитный рынок, в том числе рынок ипотечного кредитования. Банки стали поднимать процентные ставки по кредитам до 22–25% годовых, интерес к ипотеке резко снизился. В конце марта после принятия программы государственного субсидирования ипотеки объем ипотечного кредитования начал восстанавливаться, и уже во втором квартале текущего года можно было с уверенностью констатировать его возвращение к докризисному уровню. Так, в ГК «Унисто Петросталь» доля сделок с привлечением кредитных средств составила в мае — июне 2015 года 40–43%, ориентируемся на эту цифру в своих прогнозах до конца года».

ОЩУТИМЫЕ ПЛЮСЫ И МИНУСЫ Более ощутимо повлияли высокие ипотечные ставки на вторичный рынок, динамика которого пока оставляет желать лучшего — в отличие от новостроек государство не субсидирует ипотеку вторичного рынка. Все это, в свою очередь, несколько тормозит первичный рынок — немалая часть квартир в новостройках приобретается за счет продажи уже имеющегося жилья.

Светлана Медведская, начальник сектора кредитования физических лиц филиала банка «Образование» в Санкт-Петербурге, рассказала: «В первом полугодии текущего года на вторичном рынке жилья Петербурга можно отметить снижение доступности банковских кредитов. Процентные ставки увеличены, требования к финансовому состоянию заемщиков стали более жесткими. На текущий момент оформить ипотечный кредит на покупку жилья на вторичном рынке возможно от 13% годовых при первоначальном взносе от 10% от общей стоимости приобретаемого жилья на срок до 30 лет».

В итоге можно наблюдать значительный спад зарегистрированных сделок на вторичном рынке жилья. Связано это еще и с тем, что большинство граждан заняли выжидательную позицию по продаже-приобретению жилья.

На первичном рынке доля ипотеки в общем объеме сделок даже выросла. Полина Яковлева, директор департамента жилой недвижимости NAI Bescar, отмечает: «В 2014 году доля сделок с привлечением ипотеки составляла 60% в общем объеме продаж, в январе она резко снизилась до 20%. Введение программы льготной ипотеки привело к тому, что доля увеличилась с 10 до 30%. В июне 2015 года мы зафик-