



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ПОКУПКА КВАРТИРЫ В КРИЗИС ДЛЯ БОЛЬШИНСТВА ГРАЖДАН ЯВЛЯЕТСЯ НАСТОЯЩЕЙ ГОЛОВНОЙ БОЛЮ

Людей, оплачивающих покупку на 100% на первичном рынке, почти не осталось, об этом также свидетельствует сужение разрыва между первичкой и вторичкой с декабря 2014 года. В 2014 году доля ипотечных заемщиков среди покупателей жилья в новостройках составляла 55%, сегодня это уже 86%, оставшиеся 14% — это почти все так называемые зачетные сделки. И несмотря на прогноз Минстроя, эксперты относятся к утверждению про 1 трлн рублей ипотечных кредитов по итогам года со скепсисом.

Юрий Архангельский, начальник отдела доверительного управления компании «КИТ Финанс Брокер», уверен, что ипотека сегодня — это двигатель первичного рынка продаж, но говорить о том, что рынок жив благодаря только госпрограмме, по его мнению, неверно, так как ее объем составляет 200 млрд рублей, что, впрочем, все же существенно.

Елена Данилкина, управляющий филиалом СМП-банка в Санкт-Петербурге, считает, что госпрограмма субсидирования процентных ставок оказывает значительную поддержку ипотечного рынка. «Во втором полугодии банки также начали запускать собственные программы кредитования. Но в основном эти программы направлены на кредитование сотрудников зарплатных клиентов и партнеров, а также действующих клиентов. Это связано с тем, что ситуация на рынке остается достаточно нестабильной, а данная категория заемщиков является наименее рискованной. Объем и количество выданных кредитов в СЗФО по-прежнему значительно отстают от результатов прошлого года. И это связано не только с осторожной кредитной политикой банков. Спрос со стороны населения также пока ограничен, так как граждане опасаются брать на себя долгосрочные обязательства, не будучи уверенными в завтрашнем дне», — подчеркивает госпожа Данилкина.

Ирина Воробьева, управляющий филиалом «Петербургский» банка «Глобэкс» (группа Внешэкономбанка), напомина-

ет, что программа субсидирования процентной ставки по жилищным кредитам на первичном рынке стартовала в марте. «Жилищный кредит сегодня выдают под 11% годовых, а по совместным программам банков и застройщиков — под 9%. Это ниже инфляции. Так что ипотеку можно назвать локомотивом всего рынка кредитования. Это вполне оправданно: если без дорогостоящей бытовой техники можно обойтись, то ипотека для многих остается единственным способом улучшить жилищные условия», — говорит она.

По ее словам, главное сейчас — не допустить снижения темпов строительства жилья и резкого роста цен. «На цену стройматериалов повлиять трудно, поэтому надо идти по пути смягчения финансовых условий, например субсидирования. И в этом смысле господдержка строительных компаний была бы очень кстати. Это могут быть программы помощи застройщикам, аналогичные, например, тем, что запускаются в рамках госпрограммы „Жилье для российской семьи“. По ее условиям, получая возмещение расходов на обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой, застройщик обязуется продавать квартиры для определенных групп граждан по цене не выше 80% от среднерыночной», — рассказывает госпожа Воробьева.

Старший вице-президент, директор департамента ипотечного кредитования ВТБ24 Андрей Осипов, считает, что можно без сомнений говорить о положительном влиянии программы государственной поддержки ипотечного кредитования на рынок. «Благодаря оперативному запуску программы в первом полугодии мы не наблюдаем столь значительного снижения объемов выдачи относительно 2014 года, как прогнозировалось в конце прошлого и в начале текущего года. Фактическое снижение объемов выдачи ипотечных кредитов в первом полугодии 2015 года составило 40% относительно аналогичного показателя 2014 года. Для сравнения: в 2008–2009 годах такое сни-

НЕСТАБИЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ

ПО ДАННЫМ МИНИСТЕРСТВА СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РФ, К 1 СЕНТЯБРЯ 2015 ГОДА ОБЪЕМ ВЫДАННОЙ ИПОТЕКИ СОСТАВИЛ 460 МЛРД РУБЛЕЙ, ИЗ КОТОРЫХ 200 МЛРД РУБЛЕЙ ПРИХОДИТСЯ НА КРЕДИТЫ С СУБСИДИРОВАННОЙ СТАВКОЙ. ПРИ ЭТОМ ОБЩИЙ ЛИМИТ ГОСПРОГРАММЫ СОСТАВЛЯЕТ 700 МЛРД РУБЛЕЙ. ПО ПРОГНОЗАМ МИНИСТЕРСТВА, ВСЕГО ЗА 2015 ГОД БУДЕТ ВЫДАНО КРЕДИТОВ НА ПОКУПКУ ЖИЛЬЯ В ОБЪЕМЕ ДО 1 ТРЛН РУБЛЕЙ, ТОГДА КАК ПО ИТОГАМ 2014 ГОДА БЫЛО ВЫДАНО 1,7 ТРЛН РУБЛЕЙ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ. ИГОРЬ ГЕРАСИМОВ

жение составило более 80%. Дополнительный импульс к восстановлению рынка и повышению доступности ипотечного кредитования, помимо программы государственной поддержки ипотечного кредитования, во второй половине 2015 года оказывает планомерное снижение ключевой ставки Банком России. Безусловно, на фоне изменений в макроэкономической ситуации в конце 2014 — начале 2015 года мы фиксировали ажиотажный спрос на ипотечные кредиты, в том числе и с инвестиционными целями. Очевидно, что в условиях неопределенности потенциальные заемщики решили не откладывать приобретение недвижимости», — говорит господин Осипов.

ВИЛКА СТАВОК Юрий Архангельский отмечает, что ставки по ипотеке лежат в границах 11,5–16%, нижняя граница (около 12%) — это ставки по госпрограмме. «Ожидать изменений до конца года не стоит, ниже ставки не опустятся. ЦБ пока приостановил снижение ключевой ставки на уровне 11%, а без дальнейшего снижения ключевой ставки кредиты дешевле не станут. Также в случае дальнейшего снижения ставок, госпрограмма субсидирования ипотечных ставок с большой вероятностью будет отменена», — прогнозирует господин Архангельский.

Как отмечает госпожа Данилкина, средняя ставка по рынку с июля постепенно уменьшалась в результате запуска госпрограммы, а также благодаря снижению ЦБ ключевой ставки. «Вилка ипотечных ставок на рынке сейчас достаточно широкая: рекламные ставки на отдельные объекты начинаются с 8% годовых и достигают до 18%. По-прежнему на размер ставки влияют форма подтверждения дохода, величина первоначального взноса, срок кредита, а также, безусловно, то, на каком рынке приобретается недвижимость — на первичном или вторичном. В ближайшем будущем возможности банков снижать цену кредитов будут ограничены — регулятор приостановил снижение ключевой

ставки, возможности для привлечения денег с рынка также ограничены», — полагает она.

Ирина Воробьева рассказывает, что одно время банки вели себя по-разному: кто-то ставил заградительные ставки, показывая тем самым неготовность предоставлять длинные кредиты в текущих экономических условиях, кто-то «играл» в рекламу ставкой ниже рынка для привлечения клиентов. «В большинстве случаев для рядового потребителя ставка по ипотечным программам (без субсидирования) варьируется сегодня в пределах 15–16%, что соответствует рынку. Было бы странно, если без компенсаций и субсидий какой-либо банк выдавал ипотеку под 11–12%, если адекватная стоимость ресурсов 15–17% годовых. Цена денег изменилась, к этому нужно привыкнуть, и без ожидаемой последовательной поддержки со стороны государства оживление рынка мы вряд ли увидим. В последнее время ставки по кредитам снижаются, так как банковское сообщество видит позитивный сигнал от правительства и верит, что обещанная поддержка будет реализована в ближайшее время. В банке „Глобэкс“ процентные ставки по собственным программам ипотечного кредитования начинаются от 14,7% годовых в рублях», — рассказывает она.

Антон Большаков, коммерческий директор региона «Санкт-Петербург Север» Юникредит-банка, поясняет, что изменения по ставке зависят от нескольких факторов: ключевой ставки, роста инфляции и экономико-политической ситуации в России, поскольку она сильно влияет на стоимость фондирования для банков. «По данным из СМИ, средняя ставка по Санкт-Петербургу на 1 июня 2015 года составляла 13,99%. Что касается нашего банка, то сейчас ставка по ипотечному кредиту для физических лиц на рынке первичной недвижимости, предоставляемой компаниями — партнерами банка, составляет 11,25%. → 27