

ИПОТЕКА ПРОДОЛЖИТ СЛУЖИТЬ ОПОРОЙ

главная
ИНТРИГА ПЕРВЫХ МЕСЯЦЕВ 2016 ГОДА КАК ДЛЯ БАНКОВ, ТАК И ДЛЯ СТРОИТЕЛЕЙ — БУДЕТ
ЛИ ПРОДЛЕНА ПРОГРАММА ГОСПОДДЕРЖКИ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕЧНОЙ СТАВКИ, ПОХОЖЕ, РАЗ-
РЕШИЛАСЬ. В СЕРЕДИНЕ ФЕВРАЛЯ МИНИСТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИИ АЛЕК-
СЕЙ УЛЮКАЕВ СООБЩИЛ, ЧТО НА ПОДДЕРЖКУ ИПОТЕКИ В 2016 ГОДУ БУДЕТ НАПРАВЛЕНО
ОКОЛО 16 МЛРД РУБЛЕЙ. ЭТО ДАЛО НАДЕЖДУ СТРОИТЕЛЯМ, ЧТО НЫНЕШНИЙ ГОД,
КАК И ПРОШЛЫЙ, ИМ УДАТСЯ ПЕРЕЖИТЬ ОТНОСИТЕЛЬНО БЛАГОПОЛУЧНО. ДЕНИС КОЖИН

Как говорят банкиры, в случае если госпрограмма по субсидированию процентных ставок была бы в этом году отменена, то ставки на ипотечном рынке вышли бы в диапазон 14–16% годовых, а объем ипотечного кредитования в Санкт-Петербурге, по самым оптимистичным прогнозам, снизился бы как минимум на треть. «Но так как все-таки принято решение о ее продлении на год, до марта 2017 года, то ставки по ипотечным сделкам на первичном рынке сохранятся на уровне 11–11,5% годовых, а ожидаемого нами сокращения объема выдач не произойдет», — радуется Ирина Зуева, управляющий директор по ипотеке филиала ВТБ24 в Санкт-Петербурге.

Исполнительный директор компании «Ойкумена» Роман Мирошников говорит: «Если бы государственной программы по субсидированию ипотечной ставки на новостройки не было, то падение рынка было бы гораздо глубже, так как немногие покупатели готовы брать ипотечный кредит под 17% годовых и выше. В случае если государство откажется от продления программы и не будет выработано достойной альтернативы, то продажи по рынку строящегося жилья могут снизиться вплоть до 30%. Строительный рынок — это часть экономики, которая сейчас переживает стагнацию. Рост на строительном рынке стимулирует оживление всей экономики. Сегодня доходы населения сокращаются, и низкие ставки по ипотеке, конечно, увеличат покупательную способность людей. Однако эти меры не могут спровоцировать рост строительного рынка в текущей ситуации».

РОСТ ПРИ ПАДЕНИИ Пока же банкиры подводят итоги прошлого года. Официальные итоги по выдаче ипотечных кредитов на Северо-Западе на момент сдачи ВГ подведены не были. Однако приближенные данные говорят о том, что в 2015 году было выдано в среднем на 40% меньше кредитов, чем годом ранее. Зато доля сделок с применением ипотеки при покупке строящегося жилья возросла. Если в 2014 году ипотечная доля составляла около 40%, то в прошлом году она возросла до 60%. Такой рост стал возможен, говорят эксперты, именно благодаря введению госпрограммы по поддержке ипотеке.

В начале 2015 года ставка по ипотечным кредитам доходила до 18%. После того как заработала программа государственной поддержки ипотеки, ставки стали снижаться. Сегодня они составляют 11–11,5%.

Генеральный директор компании «Петрополь» Марк Лернер говорит: «Диапазон ставок сейчас составляет от 10,6 до 12%. Это хорошие условия. Для сравне-



ЕСЛИ БЫ ГОСПРОГРАММА ПО СУБСИДИРОВАНИЮ ПРОЦЕНТНЫХ СТАВОК В ЭТОМ ГОДУ БЫЛА ОТМЕНЕНА, ТО СТАВКИ НА ИПОТЕЧНОМ РЫНКЕ ВЫШЛИ БЫ В ДИАПАЗОН 14–16% ГОДОВЫХ, А ОБЪЕМ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ СНИЗИЛСЯ БЫ КАК МИНИМУМ НА ТРЕТЬ

ния можно взять 2014 год, когда не было кризиса, но средняя ставка по ипотечному кредиту составляла 13–13,5%. В течение 2015 года, после введения программы государственной поддержки ипотеки, ставки снизились в среднем на 1–1,5%».

По данным ЦБ РФ, в Санкт-Петербурге за январь — ноябрь 2015 года было выдано 28,715 тыс. ипотечных кредитов (на 20% меньше, чем за аналогичный период 2014 года) на сумму 59,276 млрд рублей (на 29% меньше, чем за аналогичный период 2014 года). За январь — ноябрь 2014 года было выдано 35,914 тыс. кредитов на 83,2 млрд рублей.

Александр Батушанский, управляющий партнер консалтинговой группы «Решение», отмечает: «Предварительно, основываясь на отчетности ЦБ за одиннадцать месяцев и предполагая, что в декабре динамика существенно не изменилась, можно оценить объем выданных кредитов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области за 2015 год в сумме 81 млрд рублей (из них 65 млрд в Петербурге), что на 31% меньше, чем в 2014 году. В то же время количество кредитов снизилось только на 20%, до 42 тыс. единиц, что говорит об уменьшении среднего размера одного кредитного договора».

ПЯТЬ СТОЛПОВ РЫНКА На сегодняшний день свыше 85% выданных ипотечных кредитов приходится на пять крупнейших банков — Сбербанк, ВТБ24, Газпромбанк, Россельхозбанк и «Дельта Кредит». К лидерам федерального рынка также можно отнести банки, участвующие в программе с господдержкой, — всего 37 участников.

Дмитрий Курдюков, председатель Северо-Западного банка ПАО «Сбербанк», подсчитал, что доля Северо-Западного

банка на рынке выдачи жилищных кредитов в 2015 году по сравнению с 2014 годом выросла на 10,3% в целом в регионах присутствия и на 12,2% по Санкт-Петербургу. «По итогам 2015 года объем выданных ипотечных кредитов в Северо-Западном банке составил 65,9 млрд рублей. Всего выдано 37,766 тыс. кредитов. Ипотечный портфель достиг 166,6 млрд рублей, увеличившись за год на 26,8%. В Санкт-Петербурге объем выдач за год составил 48,3 млрд рублей. Выдано 24,647 тыс. кредитов. Ипотечный портфель по Петербургу в 2015 году вырос на 32,7% и составил 111,4 млрд рублей», — рассказал господин Курдюков. При этом он отметил, что по программе с государственной поддержкой с марта по декабрь 2015 года банк выдал 12,3 тыс. кредитов на 23,8 млрд рублей. Средний срок кредита — 13 лет, средняя сумма — 1,92 млн рублей. В Петербурге по этой программе банк выдал 9,36 тыс. кредитов на 17,96 млрд рублей.

Ирина Зуева рассказала, что по итогам 2015 года ВТБ24 выдал в Санкт-Петербурге 8,177 тыс. ипотечных кредитов на сумму свыше 18,1 млрд рублей, что оказалось чуть лучше запланированного банком в начале года результата в 15 млрд рублей (для сравнения, по итогам рекордного 2014 года ВТБ24 выдал в Петербурге свыше 13,7 тыс. кредитов на общую сумму в 32,5 млрд рублей). «Около 60% всех выдач пришлось на первичный рынок недвижимости. Безусловно, серьезную поддержку выдачам оказала государственная программа. В ее рамках в прошлом году мы выдали 3,8 тыс. кредитов на сумму 7,9 млрд рублей», — сообщила госпожа Зуева.

Она отметила, что из почти 40 тыс. ипотечных заемщиков ВТБ24 в Санкт-Петербурге и Ленобласти валютные обя-

зательства на начало 2016 года имели около 700 человек (на середину 2014 года их число составляло около 900 заемщиков). «Из них проблемы с обслуживанием кредитов были у 173 заемщиков. Валютные кредиты составляют 4,7% от общего объема ипотечного портфеля филиала ВТБ24 в Санкт-Петербурге. Роста просроченной задолженности мы не наблюдаем. Просрочка по-прежнему находится на уровне ниже 1% от общего портфеля ипотечных кредитов», — поделилась госпожа Зуева.

Директор по маркетингу и продажам группы компаний «Лидер Групп» в Петербурге Виталий Виноградов говорит, что в 2015 году, несмотря на кризисные явления в экономике, доля ипотеки в структуре продаж первичной недвижимости в среднем по рынку Петербурга выросла в 1,5–2 раза. «Если в 2014 году до 40% сделок по покупке жилья в массовом сегменте совершалось в ипотеку, то к концу 2015 года — уже 60% и более. У ряда застройщиков это показатель оказался в районе 70–80%», — сообщил он.

«В прошлом году все больше банков стало выдавать ипотечные кредиты для приобретения апартаментов. И это позитивный шаг. Апартаменты становятся все более доступны покупателям. У нас доля ипотечных продаж составила около 20%», — рассказала Екатерина Запороженко, директор по продажам УК Docklands.

Впрочем не все девелоперы увеличили долю ипотечных продаж: «Региональный директор по реализации недвижимости группы ЛСР на Северо-Западе Юлия Ружицкая рассказала: «У компании „ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад“ доля ипотечных сделок в общем объеме продаж в Санкт-Петербург в 2014 году составляла 40%. В 2015-м она сократилась до 33%».

Максим Разуменко, руководитель группы ипотеки отдела недвижимости компании «Строительный трест», сообщил, что доля ипотечных сделок в компании «Строительный трест» не изменилась, в 2015 году она составила 35% от объема продаж.

В этом году с учетом сохранения госпрограммы по поддержке ипотеки, как полагают эксперты, ставки сохранятся на уровне прошлогодних.

«Если ключевая ставка будет сохраняться на уровне 11%, ипотечные кредиты на „вторичку“ будут предлагаться от 14%, а на „первичку“ без государственной поддержки — от 15%. В 2016 году ипотечное кредитование будет востребовано, однако рекордов по объемам мы не увидим», — полагает директор управления по кредитованию физических лиц банка «Александровский» Елена Кулык. ■