

# ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

## Жизнь после субсидий

Субсидирование ипотечных ставок прекратится 1 января 2017 года. Продлевать эту программу в ее нынешнем виде государство считает нецелесообразным, однако сейчас готовится переход к следующему этапу развития ипотечного рынка. После завершения программы эксперты ожидают стабилизацию ставок на уровне 13% с перспективой дальнейшего снижения на 0,5%.

— ипотека —

### Программа сделала свое дело

Осталось чуть больше месяца действия госпрограммы субсидирования ипотечных ставок по кредитам на покупку жилья в новостройках. Как сообщили «Ъ-Дому» в Минстрое РФ, «решение о продлении и реформировании программы на следующий год правительством еще не принято». При этом в министерстве отметили, что «программу госсубсидирования процентной ставки по ипотеке в том виде, в котором она существует сейчас, продлевать нецелесообразно. Если сегодня и говорить о новой программе, то она должна быть полностью реформирована». Каким образом трансформируется программа — неизвестно, однако власти, как и участники рынка, считают, что программа свою задачу выполнила.

Госпрограмма субсидируемой государством ипотеки стартовала в марте 2015 года как одна из антикризисных мер поддержки продаж жилья в новостройках. Прямая помощь рынку и заемщикам стала необходима после резкого повышения ключевой ставки ЦБ до 17% в декабре 2014 года. В результате в январе—феврале 2015 года ставки по ипотеке повысились до 15–18% годовых, а по ипотеке на новостройки — до 20%. Госпрограмма снизила ставку за счет субсидирования выпадающих доходов банков до уровня ключевой ставки ЦБ плюс 3,5%, вследствие предоставления ими скидок при выдаче физическим лицам кредитов по ставке первоначально 13%, а затем 12% годовых. Заемщик мог взять ссуду на сумму до 8 млн руб. в Москве и Санкт-Петербурге и 3 млн руб. в остальных регионах при первоначальном взносе от 20% на срок до десяти лет.

Этот проект оказался одним из самых успешных за всю историю в

сфере жилищного кредитования. На всем протяжении действия программа была основным драйвером работы ипотечного рынка, на ее долю приходилось в разные периоды до 45–50% ипотечных кредитов в стране. По итогам 2015 года по госпрограмме было выдано 32,3% всей ипотеки, а за девять месяцев 2016 года — 38,1%. Всего с начала действия программы было выдано более 425,6 тыс. кредитов на сумму 785,2 млн руб.

«Успешность программы государственного субсидирования была неоднократно признана всеми участниками рынка и экспертами, — подчеркивает первый вице-президента Газпромбанка Валерий Серегин. — Цифры говорят сами за себя: каждый третий ипотечный кредит в 2016 году был выдан по программе ипотеки с госсубсидией. Такая же пропорция сложилась и в Газпромбанке. По прогнозам АИЖК, прирост общерыночных выданных по итогам 2016 года составит около 40%. Программа госсубсидирования позволила сохранить спрос на строящиеся объекты недвижимости в период кризисных явлений в экономике, что дало застройщикам возможность завершить проекты и выполнить обязательства перед будущими собственниками жилья».

Причем заемщиков не останавливали даже достаточно скромные возможности, которые предоставлял им кредит по госпрограмме. По последним данным Минфина РФ по итогам реализации программы, средняя площадь приобретаемого по ней жилья — 50,17 кв. м, а стоимость одной квартиры по договору — 2,86 млн руб. При этом средняя сумма выдаваемого ипотечного кредита — всего 1,8 млн руб. «Доля кредитов с господдержкой составляет примерно 60% общих продаж и 90% ипотечных кредитов на приобретение квартир в новостройках», — от-



Участники рынка считают, что прекращение субсидирования не снизит активность покупателей

мечает начальник управления развития залоговых продуктов банка «Открытие» Анна Юдина.

Как сообщили в пресс-службе Сбербанка, за январь—сентябрь текущего года доля выданных по госпрограмме составила 87% от всего объема кредитования первичного рынка жилья. При этом доля госпрограммы в общем объеме ипотечных кредитов банка составила 33%. По прогнозам Сбербанка, в декабре ожидается «значительный всплеск» спроса в связи с завершением программы.

Заемщики стараются успеть взять кредит по программе до ее закрытия. «В последние дни перед ее планируемыми завершением наблюдается повышенный спрос, также, как это было в начале 2016 года, когда программу планировали завершить первый раз», — констатирует руководитель розничного, среднего и малого бизнеса Связь-банка Сергей Мальшев. Этому способствует и то, что под занавес действия льготной программы большинство банков еще снизили стоимость кредитов по госпрограмме. В октябре, например, Сбербанк и банки группы ВТБ уменьшили ставку до 11,4% годовых.

### Вектор на вторичку

В Минфине отмечают, что уже сейчас ставки по субсидируемой государством ипотеке практически равны рыночному уровню ставок. «Сегодня средняя ставка по ипотеке со-

ставляет 12,7%, а по программе государственного субсидирования процентная ставка 12%», — приводят данные в министерстве. Ставки по льготной ипотеке снижались на протяжении всего ее действия в связи с улучшением условий фондирования для банков и последовательным снижением ключевой ставки ЦБ РФ. С начала действия программы регулятор несколько раз корректировал ставку, в результате она снизилась до 10%.

Участники рынка согласны, что текущий вариант программы себя исчерпал. «С учетом значительного снижения рыночных процентных ставок по ипотеке в течение 2016 года и фактического их возвращения на докризисный уровень отпадает необходимость субсидирования процентной ставки со стороны государства», — согласен первый вице-президента Газпромбанка Валерий Серегин. — Вместе с тем после завершения программы госсубсидирования продолжится поддержка со стороны государства отдельных категорий заемщиков в рамках существующих программ социальной ипотеки (для молодых семей и иных социальных категорий), военной ипотеки и других программ».

Эксперты сходятся во мнении, что рынок уже не нуждается в прямой поддержке. «Программа госсубсидирования в ее текущей редакции живет при уровне ключевой ставки выше 9,5%, а сейчас она уже составляет 10%», — напоминает старший вице-президент, директор департамента ипотечного кредитования ВТБ 24 Андрей Осипов. — Думаю, есть большая вероятность того, что в начале перво-

го квартала 2017 года или даже в конце этого года Банк России все-таки сделает еще одно движение по ключевой ставке и снизит ее до 9–9,5%, и тогда экономического смысла в продлении госпрограммы не будет, поскольку при уровне ставок в 12,5% рынок хорошо живет сам по себе».

Завершение программы госсубсидирования первичного рынка вернет интерес покупателей к объектам на вторичном рынке. «После окончания программы субсидирования спрос распределится между квартирами на вторичном рынке и в новостройках», — уверена Анна Юдина. При этом эксперты прогнозируют некоторую коррекцию ставок в сторону повышения сразу после завершения действия госпрограммы. «Сейчас среднерыночная ставка находится на уровне 12,73%, однако половина рынка — это господдержка по ставке ниже 12%, то есть средняя ставка по кредитам на вторичное жилье находится на уровне 13,4–13,5%», — определяет Андрей Осипов. — После отмены этой программы ставка по кредитам на новостройки и готовое жилье выровняется и стабилизируется в районе 13%».

После выравнивания ставок заемщикам снова придется довольствоваться рыночными предложениями. «Условия кредитования на двух рынках сравняются, и в новостройки останется только одно преимущество — специальные программы с банками», — прогнозирует Сергей Мальшев. — Они, скорее всего, не смогут в полной мере заменить программу субсидирования, но окажут некоторое влияние на рынок».

После завершения госпрограммы, уверены участники рынка, ставки продолжат снижаться. «Уже сейчас наблюдается снижение процентных ставок, тренд задают госбанки — основные лидеры рынка ипотечного кредитования», — отмечает Сергей Мальшев. — Ставка по стандартным программам установится в районе 12,5–13% к концу года. В дальнейшем предполагаю еще снижение на 0,5%».

### Ценом помогут через стройку

Впрочем, даже после завершения программы субсидирования ипотечных ставок правительство продолжит оказывать рынку поддержку. В Минстрое РФ говорят, что сейчас готовится переход к следующему этапу

развития рынка ипотеки. Какой вид она будет иметь, пока неизвестно.

Пока названы основные направления прямой поддержки строительного рынка. Уже утвержден объем финансирования программы «Ипотека и арендное жилье», включенной недавно в перечень основных направлений стратегического развития РФ. На достижение целевых показателей в рамках приоритетного проекта будет направлено 80 млрд руб. из федерального бюджета и 34 млрд руб. из региональных бюджетов.

Из федерального бюджета в 2017–2019 годах будет ежегодно выделяться 20 млрд руб. на субсидирование строительства необходимой инфраструктуры в рамках реализации проектов комплексного освоения территорий, на помощь региональным застройщикам и субъектам страны в части обеспечения инженерной, социальной и транспортной внутриквартальной инфраструктурой проектов комплексного освоения территорий. Уже разработаны правила предоставления поддержки проектам жилищного строительства. К концу года начнется работа по отбору проектов.

«Минстрой также ведет работу по поиску альтернативных инструментов поддержки строительного и ипотечного рынков», — отмечает Валерий Серегин. — Рядом банков, в том числе Газпромбанком, совместно с компаниями-застройщиками уже разработаны и внедрены рыночные ипотечные программы для стимулирования продаж отдельных строящихся объектов недвижимости. В рамках таких программ устанавливается льготный период кредитования, в течение которого действует специальная процентная ставка, субсидируемая застройщиком».

Нынешняя экономическая ситуация располагает к оптимистичным прогнозам работы рынка ипотеки даже после отмены программы господдержки. «Думаю, что 2017 год будет по объему выдачи ипотечных кредитов сопоставим с 2014 годом», — прогнозирует Андрей Осипов. — Это связано с общим оживлением рынка: строятся и вводятся в эксплуатацию новые объекты, потребительское поведение с восстановлением экономики меняется, и люди снова готовы к дорогостоящим покупкам и долгосрочным кредитам».

Елена Пашутинская



**BARRIN HOUSE**



Готовый дом в самом сердце исторической Москвы, где располагались роскошные усадьбы Долгоруких, Волконских и Трубецких

Шесть примыкающих друг к другу «именных» особняков образуют мини-квартал с просторным внутренним двором с фонтаном

Фасады зданий украшают барельефы со сценами городской жизни XIX века работы Андрея и Павла Наличей

Интерьеры входных групп богато оформлены натуральным мрамором и скульптурами в стиле «городской усадьбы»

Фитнес-центр уровня Luxe\* с бассейном и детским клубом

Индивидуальные кладовые для жильцов

3-уровневый подземный паркинг с автоматикой

BARRIN HOUSE. Идеальный дом для создания Вашей семейной истории.

**ДОНСТРОЙ | (495) 925 47 47**

\* Люкс

Проектная декларация на сайте [www.barrin-house.ru](http://www.barrin-house.ru)  
Реклама ЗАО «Дон-Строй Инвест»

# # ВЕСЕЛЫЙ БАРРИН


