

В ожидании рывка

С нового года ипотеку на недвижимость на вторичном рынке ждет повышение спроса. Госпрограмма на новостройки закончится, а ставки выравниются. В целом, уверены участники рынка, сейчас самое время для ипотеки. Основные игроки снижают ставки, а эксперты ожидают дальнейшей либерализации условий по кредитам.

— ипотека —

Стимул для вторички

Зима принесла на рынок недвижимости стагнацию: как отмечают в аналитическом центре itn.ru, в ноябре средний уровень цен на жилье в Москве снизился на 0,6%. «И хотя средний уровень цен остался примерно на уровне октября — чуть ниже 175 тыс. руб. за метр, спад активности и числа сделок означает, что прогноз по дальнейшей динамике этого показателя скорее негативный», — отмечают эксперты. Таким образом рынок отреагировал на рост цен на недвижимость, продолжавшийся с февраля по сентябрь.

При этом участники рынка отмечают, что сейчас как раз создаются условия, которых дожидались потенциальные покупатели, не спешившие покупать недвижимость на растущем рынке. «В 2017 году рост рынка ипотеки, который, по оценкам наших аналитиков, составит порядка 10–15%, произойдет в первую очередь за счет отложенного спроса на ипотечные кредиты, — предполагает руководитель дирекции ипотечных продаж банка ВТБ Георгий Тер-Аристокесянц. — Текущий уровень ключевой ставки позволит рынку ипотеки развиваться самостоятельно, стимулируя в том числе рост доли вторичного рынка».

Рост с низкого старта

Даже несмотря на рост цен, в уходящем году ипотеке на покупку жилья на вторичном рынке удалось отыграть утраченные в кризисном 2015 году позиции. В прошлом году основной спрос формировался в основном за счет программы госсубсидирования кредитных сделок на первичном рынке. Уже к середине 2016 года ситуация стала меняться. «Рынок ипотеки на вторичном рынке жилья в 2016 году показал рост относительно 2015 года, — подтверждает главный анали-

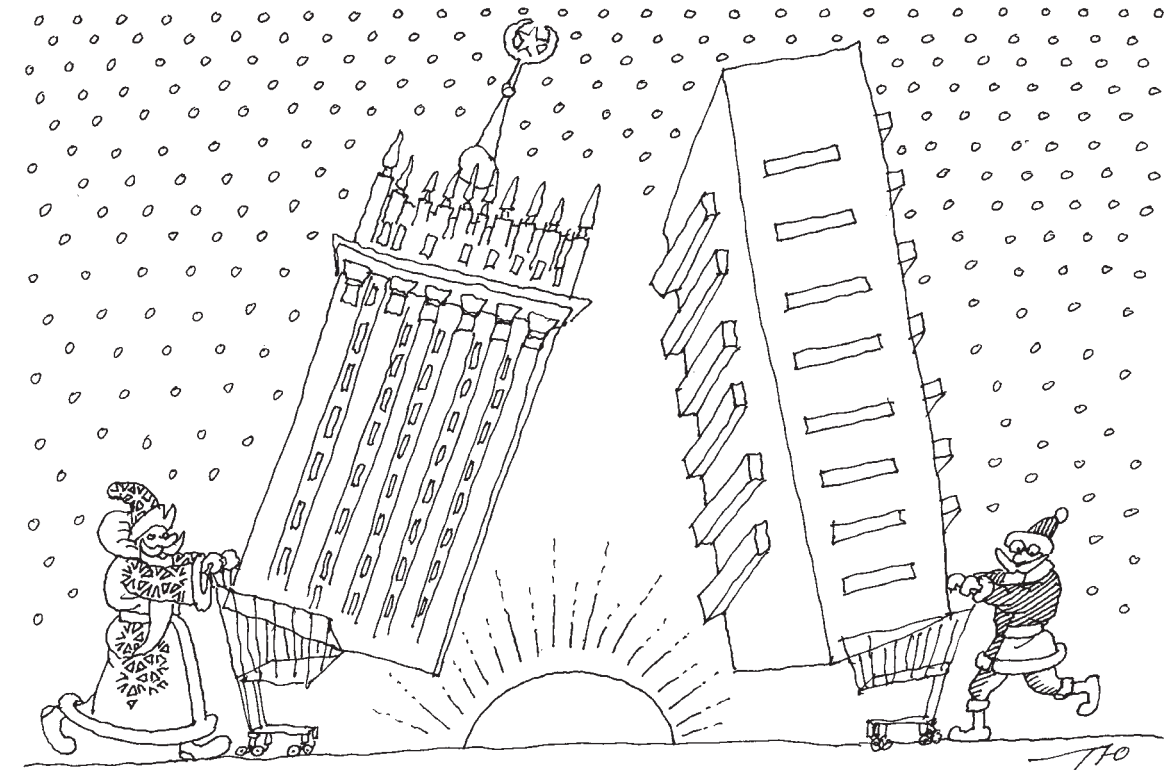
тик Промсвязьбанка Дмитрий Монастыршин. — Это обусловлено преимущественно сильным спадом ипотечного кредитования в 2015 году». Причем на начало текущего года ипотека на готовую недвижимость практически стагнировала. «С января по декабрь 2016 года доля квартир на вторичном рынке выросла с 25% до 45%,» — отмечает начальник управления развития залоговых продуктов банка «Открытие» Анна Юдина.

По подсчетам аналитического центра АИЖК, около 60% выданных в стране за девять месяцев 1 трлн руб. ипотечных кредитов пришлось именно на покупку готового жилья. Причем рост участники рынка стали фиксировать со второго полугодия. «В первом полугодии ставки на вторичном рынке либо оставались неизменными, либо незначительно снижались, — отмечает руководитель управления массового рынка и кредитных продуктов Райффайзенбанка Андрей Морозов. — Как следствие, стал расти спрос на ипотечные кредиты на вторичном рынке. В Райффайзенбанке с июля по октябрь доля выдачи ипотечных кредитов на покупку вторичного жилья составляла 67,6%».

Ставки снижаются

Росту ипотечного кредитования во всех сегментах в текущем году способствовало снижение инфляции и стоимости фондирования для банков. «Сейчас спрос на жилье на вторичный рынок растет, поскольку банки снижают ставки по ипотечным программам на готовое жилье», — говорит Андрей Морозов.

В текущем году Банк России последовательно снижал или фиксировал ключевую ставку: с начала года она снизилась с 11% до 10%, а это позволило банкам продолжить смягчать условия по ипотеке. Как отмечают в аналитическом центре «Русипотеки», средняя ставка по кредитам на готовое жилье с июля по октябрь



у ипотечных банков из числа топ-15 снизились в среднем на 5,58% годовых. По данным Банка России ставки по ипотечным кредитам в рублях снизились с 13% годовых в июне до 12,5% годовых в сентябре.

В итоге, как отмечает Банк России, в третьем квартале спрос на ипотеку превысил ожидания банкиров. Связано это было в том числе и со снижением стоимости вторичного жилья, существенными объемами предложения как на первичном, так и на вторичном рынках недвижимости, а также с улучшением ценовых условий кредитования в связи со снижением ключевой ставки Банка России и продолжением действия программы господдержки ипотечного жилищного кредитования на рынке новостроек», — говорится в обзоре ЦБ «Изменение условий банковского кредитования» за третий квартал.

Причем, ожидают в АИЖК, по итогам 2016 года будет выдано 1,5 трлн руб. ипотеки, а соотношение первичка-вторичка не изменится.

Сейчас банки активизируют снижение ставок. В начале декабря о снижении ипотечных ставок до начала 2017 года в рамках акции на 0,5 процентного пункта объявили Сбербанк и ВТБ. У Сбербанка ставка

по кредиту на готовое жилье составит 11,5–13,0% годовых в рублях, у ВТБ — до 11,6% годовых. Россельхозбанк в ноябре снизил ставки по ипотеке на готовое жилье на 1 процентный пункт, до 12,9% годовых. Газпромбанк снизил ставки по всей линейке кредитов на 0,5 процентного пункта, ставки по кредитам на покупку готового жилья составляют от 12% до 12,5% годовых. Райффайзенбанк снижал ставки в конце сентября и повторно 1 декабря. Юникредит-банк в конце октября снизил ставки по кредитам на недвижимость на вторичном рынке до 12,5–12,75% годовых.

Как отмечают в аналитическом центре АИЖК, «по мере снижения стоимости фондирования ставки на приобретение жилья на вторичном рынке снижаются: сегодня получить кредит можно по ставке от 11,5%. Это уровень начала 2014 года. Разрыв между процентными ставками по ипотеке с господдержкой и вторичным рынком снизился до 1,45 п.п. Такая тенденция способствует росту спроса на ипотечные кредиты».

Готовое жилье вместо субсидируемого
По данным опроса банкиров, введенного ЦБ, в первом квартале

2017 года ставки также продолжат снижаться. Причем ипотека на вторичную недвижимость станет более привлекательной для заемщиков после завершения программы госсубсидирования с 1 января 2017 года. В продлении реального действия программы ни участники рынка, ни власти смысла не видят. «Благодаря стабилизации экономики и политике ЦБ по планомерному снижению значения ключевой ставки можно утверждать, что продление программы господдержки более не является критичным для рынка ипотеки и оторасли жилищного строительства в целом, — констатирует Георгий Тер-Аристокесянц. Правда, ряд банков, например Райффайзенбанк, ВТБ, Сбербанк, решили продлить выдачу собственных кредитов по программе, одобренных в декабре 2016 года на первые месяцы 2017 года.

После завершения программы субсидирования эксперты ожидают выравнивание спроса и уровня ставок в основных сегментах. «Мы ожидаем уравнивание спроса с долей кредитов 50% на 50% на первичном и вторичном рынках, способствовать этому будет уравнивание процентных ставок, — прогнозирует Анна Юдина. — В первом полугодии 2017

года мы ожидаем сохранения ставок на уровне очередного понижения ставок в декабре 2016 года».

Сдерживаемые в последние полтора года госпрограммой ставки на новостройки подтянутся до уровня рынка готового жилья. «После завершения программы субсидирования можно ожидать небольшого роста ставок по ипотеке на новостройки в первом квартале 2017 года и перетока спроса на вторичный рынок жилья», — отмечает аналитический центр АИЖК. Интерес к покупке готового жилья будет подогреваться также коротким сроком ожидания. «Стоимость квадратного метра сейчас практически одинакова, однако покупая жилье на вторичном рынке, клиент может практически сразу переехать в приобретенную квартиру, в отличие от новостройки», — добавляет Андрей Морозов.

В ближайшее время, отмечают эксперты, ставки продолжат снижение. «Последовательная реализация денежно-кредитной политики Банком России и правительством, направленная на снижение уровня инфляции до 4%, позволит уже к концу следующего года сформировать условия для достижения ставок на ипотечном рынке на уровне 10%, — прогнозируют в АИЖК.

Традиционно ипотеку привлекают покупатели среднего и массового сегментов недвижимости. «Наибольшей популярностью пользуются объекты типовой застройки со стандартными квартирами», — считает Анна Юдина. В сегменте элитной недвижимости сделки с привлечением кредита по-прежнему редкость: по данным Kalinka Group, только 4% сделок проходят с привлечением ипотеки. «На вторичном рынке сделок с ипотекой гораздо меньше, чем в новостройках: одна против двух на первичном, — отмечает председатель совета директоров Kalinka Group Екатерина Румянцева. — Ипотеку могут брать состоятельные люди, кому не выгодно изымать оборотные средства из бизнеса и выгоднее взять заем у банка. Так, если бизнес приносит 18-процентный оборот, а ставка по ипотеке 13%, то очевидно, что выгоднее занять деньги у банка. Такие кредиты часто берут на условиях как минимум 70-процентного первоначального взноса и погашают досрочно».

Елена Пашутинская

Хорошёвский

Всё
Хорошо

Застраивщик: ООО «МонАрх-УКС»
С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте
жк-хорошевский.рф

Реклама

3-я Хорошёвская, вл. 7

495

181 1118

жк-хорошевский.рф