

ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,
РЕДАКТОР GUIDE «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»

МНОГО ЛЬ НАДО

«Человеку много ль надо…» вопрошал когда-то давным-давно Эдуард Хиль в очень оптимистичной советской песне. И дальше в лирической манере среди бесконечных ла-ла-ла звучали слова о друге, песне и строчках про любовь. Правильные, конечно, слова. О быте тогда было не принято ни говорить, ни петь. А человеку, как оказалось, надо немало. Кроме друга и строчек про любовь, еще и свое собственное комфортное пространство, без которого не до песен и любви. Пространство это, понятно, ограничено возможностями — далеко не всегда мы его выбираем сами. Вмешиваются разные факторы — деньги, обстоятельства, интересы семьи… Но, как говорится, всюду жизнь. Люди живут не только в центре и «золотом треугольнике», но и в далеких «спальниках». Некоторые неплохо там устраиваются, как бы ни морщились скептики.

Что главное для человека, живущего сегодня где угодно? Главное, думается, инфраструктура. Все то, что позволяет чувствовать себя не оторванным от мира и в безопасности, то, что создает среду обитания, учитывающую все человеческие потребности. Дороги и транспорт, магазины и поликлиники, бассейны и спортзалы, центры обучения и развлечения, парки и парковки, рестораны, салоны и еще много всякого. Ну и, конечно, дом. В самом физическом значении этого слова. Четыре стены, которые, собственно, и определяют жизнь человека, его настоящее и будущее. Особенно непросто выбрать их в сегодняшних условиях. По целому ряду причин, в том числе и не связанных с нашими желаниями и ожиданиями. Как, например, получилось с ипотекой — с начала этого года госпрограмма поддержки ипотечного кредитования свернута.

Подводя итоги прошлого года, застройщики уверенно смотрят в завтрашний день. Говорят, что покупатель жилья теперь придает значение различным опциям и качеству окружающей среды. Вот только среда, если говорить об экологии города, пока не слишком меняется в лучшую сторону. Но, как утверждают ученые, адаптационные способности человеческого организма безграничны и еще не до конца изучены. Говорят даже, что приспособляемость — одна из движущих сил эволюции. Так что — всюду жизнь. Что бы там ни говорили скептики.

ФОТО НА ОБЛОЖКЕ: ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

↑
КОЛОНКА РЕДАКТОРА

ОТБРОСИТЬ КОСТЫЛИ

С НАЧАЛА ЭТОГО ГОДА ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПРОГРАММА ПОДДЕРЖКИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ БЫЛА СВЕРНУТА. ЭКСПЕРТЫ РЫНКА ГОВОРЯТ, ЧТО ЕЕ ОТМЕНА НА ОБЪЕМАХ КРЕДИТОВАНИЯ В 2017 ГОДУ УЖЕ НЕ СКАЖЕТСЯ — РЫНОК СТАБИЛИЗИРОВАЛСЯ И, ВЕРОЯТНЕЕ ВСЕГО, ОБЪЕМ ВЫДАЧИ ЗАЙМОВ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ ОСТАНЕТСЯ НА ПРЕЖНЕМ УРОВНЕ, А ПРИ ОПТИМИСТИЧНОМ ПРОГНОЗЕ МОЖЕТ ВЫРАСТИ, КАК И В ПРОШЛОМ ГОДУ, НА ТРЕТЬ. РОМАН РУСАКОВ

Как и в прошлые годы, ипотека по-прежнему останется ключевым драйвером развития рынка кредитования частных лиц. Рынок ипотечного кредитования продолжит расти и в 2017 году, хотя, конечно, не такими темпами, как в 2011–2014 годах, когда он ежегодно увеличивался на 30–40%. В прошлом году, благодаря программе господдержки, рост ипотечного рынка превысил 25%.

Компания «Бест-Новострой» подсчитала, что по итогам 2016 года в Петербурге было выдано около 82 млрд рублей ипотечных кредитов (более 39 тыс. штук), почти на 40% больше, чем годом ранее.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ВЫБОР КВАРТИРЫ — ДЕЛО СЕМЕЙНОЕ

НЕ КРИТИЧНО Банкиры уверены: отмена госпрограммы субсидирования ставок по ипотеке уже не является критичной для рынка благодаря стабилизации экономики и снижению ключевой ставки, что, в конечном итоге, привело к улучшению условий по ипотечным кредитам в банковском секторе. В 2017 году рынок ипотеки уже сможет развиваться самостоятельно. «Программа отлично справилась со своей задачей: в сложный для экономики период государству удалось поддержать жилищную отрасль. Рост рынка ипотеки по итогам 2016 года составил, по нашим оценкам, примерно 30%, — рассказала Ольга Патракеева, начальник отдела продаж ипотечных кредитов розничного филиала ВТБ в Санкт-Петербурге. — В ближайшее время мы не ожидаем серьезных корректировок ценовых параметров. Если говорить о базовых ставках по ипотеке в этом году, то возможно незначительное изменение в сторону снижения в течение года». По мнению госпожи Патракеевой, в 2017 году рост рынка ипотеки планируется в первую очередь за счет отложенного спроса на ипотечные кредиты, плавного восстановления экономики и роста покупательной способности. «Также в следующем году мы ожидаем восстановления рыночного спроса на вторичный рынок и, соответственно, роста его доли», — оптимистично резюмирует она.

Ипотечный кредитный портфель розничного филиала ВТБ в Санкт-Петербурге за год вырос на 50%. По итогам 2016 года банк выдал петербуржцам свыше 12,4 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму в 27,7 млрд рублей.

Застройщики, как и банкиры, тоже полны оптимизма. «Ипотека остается доступной даже сейчас. Соответственно, на спрос это сильно не повлияет и к обвалу рынка не приведет. Кроме того, сокращение нового качественного предложения, которое мы наблюдаем сегодня, — это дополнительный стимул для поддержания спроса как минимум на том же уровне, что и в 2016 году», — уверен Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена».

Петр Буслов, руководитель аналитического центра «Главстрой-СПб», говорит: «Мы не прогнозируем глобального снижения спроса на ипотечные кредиты в связи с отменой господдержки в текущем году. В первом полугодии возможно небольшое смещение в сторону вторичного рынка за счет сближения ставок на готовое и строящееся жилье».

Согласно предварительным данным, доля ипотечных сделок в компании «Главстрой-СПб» в январе 2017 года составила 51%. В прошлом году в проектах компании около 55% продаж совершалось с привлечением банковских займов.

«В январе объем кредитования упал, но, скорее всего, это временное явление. Как банки, так и застройщики пытаются сделать ставки более привлекательными. Многие банки расширили линейку своих продуктов: ставка варьируется в диапазоне 11,5–14%. Некоторые девелоперы готовы компенсировать 0,5–1,5% покупателям. При снижении ставки даже на 1–1,5 п. п. можно ожидать нового всплеска интереса к ипотечным продуктам», — говорит Екатерина Запорожченко, генеральный директор ГК Docklands Development.

НАДЕЖДА НА СНИЖЕНИЕ Размер рыночной ипотечной ставки в текущем году будет зависеть от ключевой ставки Центрального банка. Вера Сережина, директор управления стратегического маркетинга и исследований рынка холдинга RBI, не видит предпосылок к тому, чтобы в течение 2017 года ставки по ипотеке поднялись выше 12–13%.

Наоборот, говорят эксперты, сегодня есть все предпосылки к ее снижению, а значит, и к снижению ставок по кредитам на строящееся жилье. Сейчас средняя ставка находится на уровне 12%, при сохранении позитивных трендов в банковском секторе к концу года, по мнению господина Буслова, она может снизиться на 1–2%.

Виталий Коробов, директор по развитию СК «Аквилон Инвест», также надеется на снижение ставки: «Если