

в ближайшем будущем (как мы надеемся) Центробанк РФ начнет снижать ключевую ставку, ставки по ипотечным кредитам также будут снижаться. А значит, спрос будет расти. По нашим оценкам, для Петербурга снижение ставки по ипотеке на 1% дает рост продаж в 15–20%».

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик группы компаний «Финам», считает, что если ставки по ипотеке, пусть и без господдержки, пойдут еще ниже, то рынок продолжит рост даже на фоне высокой базы и прибавит еще минимум 30%, поскольку еще больше домохозяйств сможет позволить себе приобретение недвижимости вместо аренды.

Юлия Мошкова, руководитель отдела ипотечного кредитования компании ЦРП «Петербургская недвижимость», говорит, что сегодня на рынок вернулась ипотека с нулевым взносом. «Часть банков предлагает своим клиентам ипотечные кредиты без первоначального взноса, однако роста количества таких предложений мы не ожидаем, в первую очередь по причине повышенного риска для кредитора. Сейчас мы наблюдаем, скорее, активное продвижение банками различных программ использования средств социальных выплат и материнского капитала в качестве первоначального взноса, что является весьма удобным вариантом для покупателей», — рассказала она.

Ирина Зуева, управляющий директор по ипотеке филиала ВТБ24 в Санкт-Петербурге, считает, что программа господдержки крайне серьезно повлияла на рынок строящейся недвижимости и сместила фокус интереса ипотечных заемщиков. «В результате в декабре доля ипотеки на строящееся жилье в выдачах ВТБ24 в Санкт-Петербурге составляла 75%. Понятно, что в ближайшие месяцы доля ипотеки на строящееся жилье в общем объеме выдачи будет снижаться к уровню в 60%. А общий прирост рынка ипотечного кредитования в 2017 году со-

ставит около 10%. Но это будет весьма значимый результат, поскольку в абсолютных показателях он позволит лидерам рынка достичь новых рекордных уровней бизнеса. Мы рассчитываем увеличить выдачи ипотеки в 2017 году примерно до уровня в 29–30 млрд рублей», — резюмирует госпожа Зуева.

АЛЬТЕРНАТИВЫ НЕТ При этом аналитики говорят, что заменить ипотеку на данном этапе практически нечем. «Альтернативные ипотеке инструменты появляются, но не пользуются популярностью у покупателей. Единственное исключение — рассрочка от застройщика, но она по силам далеко не всем: сжатые сроки для погашения и часто наличие тех же 12% годовых. Программы лизинга пока не прижились на рынке и вряд ли в ближайшем будущем будут популярны. Во-первых, ежемесячные платежи ощутимо выше, чем при ипотечном кредите. Кроме того, лизингополучатель фактически живет в чужой квартире и право собственности сможет оформить только после выплаты последнего платежа, психологически это очень некомфортно. В сегодняшних реалиях покупатель переключит внимание на лизинг только при абсолютной недоступности ипотеки», — рассуждает Павел Бережной, исполнительный директор ГК «С.Э.Р.».

«При покупке элитного жилья покупатели чаще пользуются рассрочкой платежа, чем ипотекой. Три года — время, за которое в среднем возводится дом, — состоятельному покупателю вполне достаточно, чтобы без последствий для своего капитала выплатить стоимость квартиры. Если покупатель элитной недвижимости и обращается в банк, то это будет дружественная ему организация. И годовая ставка, которую предложат такому покупателю, — это специальное предложение, никоим образом не зависящее от действующих кредитных программ. Более того, мы не видим предпосылок изменения ситуации: природа

элитного рынка недвижимости подразумевает эксклюзивность предложения во всем — как объекта, так и всех сопутствующих товаров, программ и услуг. Если говорить о других классах жилья, то ипотека является одним из основных инструментов финансирования покупки квартиры. Отмена господдержки ипотеки, скорее всего, не окажет особого влияния на ипотечные ставки, так как рыночная ставка уже близка к ставке ипотеки с господдержкой и продолжает снижаться», — рассказал Михаил Ривлин, руководитель проекта «Клубный дом Art View House» (девелопер «Охта Групп»).

Директор «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад» Юлия Ружицкая рассказала, что в группе ЛСР в 2016 году доля заключенных контрактов с привлечением ипотечных средств достигла 40%, а в четвертом квартале, когда уже стало известно о возможном прекращении программы государственного субсидирования ставок по ипотеке, доля таких сделок достигла 49%. «Сегодня большинство банков разрабатывают собственные уникальные предложения. Эксклюзивную программу на наши строящиеся объекты подготовил Райффайзенбанк: в рамках данного предложения размер ставки в первый год кредитования составит всего 8,5%, в последующие — 11,55%», — говорит эксперт.

Директор департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергей Терентьев резюмирует: «Если говорить о сделках с привлечением „неживых“ денег в целом (маткапитал, субсидии, ипотека), то в январе у нас эта цифра приблизилась к 70%. Спрос на недвижимость неуклонно растет, поэтому мы ждем действий от банков по разработке программ по снижению ставки, у нас уже есть несколько партнерских предложений, которые будут работать с февраля. Для многих покупателей альтернативы ипотеке просто нет, поэтому инструмент этот надо развивать и совершенствовать».

Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «Бест-Новострой», рассказывает: «В объектах компании „Главстрой-СПб“ квартиры в ипотеку предлагаются со ставкой от 10,85%. Банк „Енисей“ разработал программу покупки новостроек под 8,8% годовых. А в некоторых новостройках предлагается ипотека без первоначального взноса. В Москве можно купить квартиры в новостройках под 7 и 8% годовых на весь срок кредитования».

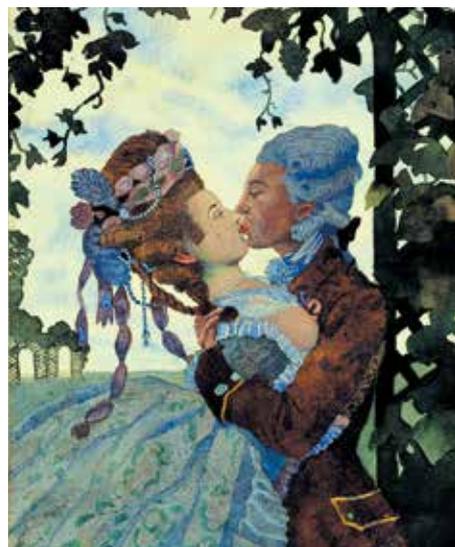
Татьяна Копыстыринская, коммерческий директор ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург», подтверждает: «Рынок ипотеки в первом квартале 2017 года не ждет никаких потрясений, так как Сбербанк, ВТБ 24, Газпромбанк будут выдавать ипотечные кредиты по процентным ставкам 2016 года. При этом основные игроки ипотечного рынка вместе с застройщиками будут продолжать развивать совместные программы по субсидированию процентной ставки. При такой схеме покупатель получает низкую процентную ставку, застройщик и банк-кредитор — клиента. Но, к сожалению, данная нагрузка полностью ложится на застройщика».

Елена Валуйева, директор по маркетингу Mirland Development Corporation, на этот счет несколько более скептически: «На мой взгляд, банки могут проводить краткосрочные акции (пример — ВТБ24 со ставкой 10,85%), но компенсировать они ничего не будут. Застройщики тоже не готовы брать на себя дополнительные расходы, поскольку за последние годы себестоимость строительства резко возросла. Поэтому большинство акций по снижению ипотечных ставок будут оплачивать сами клиенты (за счет той скидки, которую дают девелоперы при стопроцентной оплате квартиры). В то же время предложения со сниженной ипотечной ставкой могут быть интересны и выгодны покупателю, все зависит от суммы, размера первоначального взноса и срока кредита». ■

КОНСТАНТИН СОМОВ В KGALLERY 24 МАРТА В KGALLERY ОТКРЫВАЕТСЯ МАСШТАБНАЯ ВЫСТАВКА ОДНОГО ИЗ САМЫХ ЯРКИХ ХУДОЖНИКОВ СЕРЕБРЯНОГО ВЕКА КОНСТАНТИНА СОМОВА.

Более восьмидесяти живописных и графических работ, фарфоровые композиции, книжная графика из музейных и частных коллекций впервые за пятьдесят лет будут собраны в одном месте. Особое внимание в экспозиции будет уделено уникальному, ранее не демонстрировавшемуся широкому зрителю фотоархиву, предоставленному KGallery семьей художника,

Представитель художественного объединения «Мир искусства», декадент и денди, Сомов всю жизнь был недоволен собой, оттачивал талант и искал совершенства. Подобно многим членам общества «Мир искусства», художник часто обращался к образам прошлого, создавал утонченные картины из XVIII века. Его судьба достаточно типична для русских эмигрантов 1920-х годов, но, в отличие от многих, Сомов и вдалеке от родины сумел snискать успех и доказать



«ПОЦЕЛУЙ». 1910. БУМАГА, АКВАРЕЛЬ

неоспоримость своего уникального дарования.

Сомов написал множество портретов современников, широко известен и до сих пор вызывает споры его портрет Александра Блока. Художник занимался не только живописью и графикой, он создавал изысканные фарфоровые композиции, высоко ценится его работа в качестве книжного графика. Одной из наиболее известных работ Сомова стали эротические иллюстрации к куртуазному сборнику «Книга Маркизы».

Первая персональная выставка Сомова состоялась в Петербурге в 1903 году. Уже тогда художник был чрезвычайно популярен в Германии, где также прошли две выставки и постоянно публиковались его работы. В 1923 году Константин Сомов выехал в Америку в качестве уполномоченного «Русской выставки» и больше в Россию

не возвращался. С 1925 года он жил во Франции. Последние ретроспективные выставки художника проходили в 1969–1971 годах и были приурочены к 100-летию со дня рождения мастера. С тех пор в России персональных выставок не проводилось.

В 2006 и 2007 годах работы Константина Сомова поставили рекорды на торгах русского искусства Christie's в Лондоне. Работа художника «Радуга» была продана за \$7,433 млн.

Экспозиция в KGallery включит работы из собраний Государственного Русского музея, Санкт-Петербургского Государственного музея театрального и музыкального искусства, Музея-квартиры им. И. И. Бродского, Музея Анны Ахматовой в Фонтанном доме, а также из нескольких десятков частных зарубежных и российских коллекций. Выставка работает по 14 мая. ■