

ОЖИДАНИЯ ОСТУДИЛИ СТРОИТЕЛЕЙ

СПРОС ПЕТЕРБУРЖЦЕВ НА ИПОТЕКУ АКТИВНО ВОССТАНАВЛИВАЕТСЯ НА ФОНЕ СНИЖЕНИЯ ПРОЦЕНТНЫХ СТАВОК ВЕДУЩИМИ ИГРОКАМИ РЫНКА. ХОТЯ, КАК ОТМЕЧАЮТ НЕКОТОРЫЕ АНАЛИТИКИ, СНИЖЕНИЕ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ НЕКОТОРЫМ ОБРАЗОМ УДАРИЛО ПО ЗАСТРОЙЩИКАМ. ОЖИДАЯ ДАЛЬНЕЙШЕГО ПАДЕНИЯ СТАВКИ, СЕГОДНЯ ПОКУПАТЕЛИ НЕ СПЕШАТ ОФОРМЛЯТЬ ИПОТЕКУ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Ипотека существенно поддержала строительный рынок в последние два года: по информации застройщиков, от 40 до 60% продаж приходится как раз на ипотечные сделки. Причем выше всего процент ипотеки в сегменте «эконом» и «комфорт», что вполне объяснимо: у покупателей такого жилья «живых» денег крайне мало, ипотека — единственная возможность приобрести квартиру.

С 2015 года в стране действовала государственная программа поддержки ставок по ипотеке, что позволяло оставлять жилищные займы доступными для населения, даже несмотря на рост ставки рефинансирования Центробанка. В прошлом году, в связи со стабилизацией ставок, было принято решение свернуть госпрограмму, что вызвало всплеск интереса к ипотеке в конце 2016 года. На этом фоне весной 2017 года наблюдалось некоторое затишье.

Максим Разуменко, руководитель группы ипотеки отдела недвижимости компании «Строительный трест», рассказывает: «В декабре прошлого года на рынке наблюдался ажиотаж, связанный с окончанием действия программы господдержки ипотеки. На тот момент доля продаж с ипотекой в нашей компании достигла 70%. Безусловно, в первые месяцы после окончания господдержки люди находились в ожидании того, что предложит государство».

НЕБОЛЬШОЕ ПАДЕНИЕ Как следует из отчетности крупных девелоперов (ЛСР, «Эталон»), продажи девелоперов в первом квартале 2017 года несколько снизились (у некоторых падение к аналогичному периоду прошлого года составило 20%).

Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», поясняет: «Снижение объемов продаж, конечно, может быть обусловлено высокой базой по показателям 2016 года. Другим объяснением могут быть заявления о том, что ставки по ипотечным кредитам будут активно снижаться». Но она скептически оценивает такие радужные прогнозы. По словам госпожи Денисовой, текущее состояние рынка как совокупность условий для приобретения жилья весьма благоприятно: большой выбор ипотечных программ, привлекательные ипотечные ставки, широкий выбор квартир.

«Эту ситуацию, по-видимому, спровоцировали два значимых фактора: все еще проблемное общеэкономическое положение со снижением уровня доходов населения и завышенные ожидания по процентным ставкам, которые не факт, что оправдаются», — резюмирует госпожа Денисова.

Впрочем, Ольга Захарова, директор по продажам и продвижению «СПб Реновация», считает, что сокращение объемов



ДЕВЕЛОПЕРЫ, У КОТОРЫХ В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ ПРОДАЖИ НЕСКОЛЬКО СНИЗИЛИСЬ, ЗАДУМЫВАЮТСЯ О ПЕРСПЕКТИВАХ

продаж в апреле — мае носит, вероятнее всего, сезонный характер: «Вряд ли за этим стоят более фундаментальные причины, нежели преддверие отпускного сезона и большое количество нерабочих дней».

БАНКИ ДЕРЖАТ ПЛАНКУ Крупные банки, несмотря на весеннее затишье на рынке, смогли удержать прошлогодние объемы выдачи ипотечных кредитов, а Сбербанк так и немного увеличил показатели. Так, Северо-Западный Банк Сбербанка выдал более 31 тыс. таких кредитов на сумму 56 млрд рублей в первой половине 2017 года. По отношению к аналогичному периоду 2016 году объем выдачи ипотечных кредитов банка вырос как в денежном (рост на 18%), так и штучном выражении (рост на 6%).

Сегодня базовая ставка банка на приобретение квартиры в новостройке составляет 10,7%. По итогам первого полугодия, объем выданных ВТБ24 в Санкт-Петербурге ипотечных кредитов достиг 13 млрд рублей, это чуть меньше, чем в первом полугодии 2016 года, когда было выдано ипотечных кредитов на сумму 13,3 млрд рублей.

Стоит отметить, что совокупная доля Сбербанка и ВТБ24 на рынке ипотеки Петербурга превысила 75% (51% — у Сбербанка, 25% — у ВТБ24).

Спрос петербуржцев на ипотеку активно восстанавливается на фоне снижения процентных ставок ведущими игроками рынка. Количество заявок на ипотеч-

ный кредит, обрабатываемых банками в Санкт-Петербурге, с весны на 25–30% превышает показатель прошлого года. В результате общее число заявок на ипотеку, рассмотренных ВТБ24, по итогам полугодия достигло 13,3 тыс. Тогда как по итогам первой половины 2016 года этот показатель составил 13,4 тыс. заявок, 3,1 тыс. из которых (вместо обычных 1,3–1,4 тыс.) пришлось на февраль.

Ольга Патракеева, начальник отдела продаж ипотечных кредитов розничного филиала ВТБ, говорит: «Мы отмечаем восстановление рыночного спроса не только на новостройки, но и на вторичный рынок, что связано с отложенным спросом, восстановлением экономики и ростом покупательской способности».

Начальник управления кредитования и социальных программ ГК «ЦДС» Ольга Трошина резюмирует: «По результатам первого полугодия в нашей компании более половины всех сделок заключено с привлечением кредитных средств. Если сравнивать с аналогичным периодом прошлого года, то количество примерно сопоставимо. Ипотека — драйвер рынка, альтернативы ему нет, надо работать с этим инструментом, развивать кредитные продукты». Она рассказала, что в начале года, когда закончилась программа государственного субсидирования ипотеки, банки и застройщики были к этому готовы, и ЦДС сразу запустил совместную программу со Сбербанком от 8,4%. «Сейчас средняя ставка на первичном рынке — около 11%, думаю, она будет понижаться.

Здесь нельзя говорить о стремительном падении, скорее это осторожное движение вниз. Плюс к этому происходит трансформация ипотечных продуктов в сторону снижения финансовой нагрузки на первое время выплаты кредита. Мы уже работаем со Сбербанком по программе «Ипотека в рассрочку»: по ее условиям кредит делится пополам и переводится двумя траншами. Первый — после заключения договора долевого участия, второй — в установленный срок (как правило, после постройки дома). Соответственно, в эти периоды заемщик платит только за фактически переведенные банком деньги. Благодаря отсрочке у человека появляется возможность, к примеру, платить и за аренду, и за ипотеку, или подкопить средства на предстоящий переезд, ремонт и оборудование новой квартиры. За такими программами — будущее, уверена, что перспективы здесь большие», — рассказала госпожа Трошина.

Ведущий специалист по аналитике и консалтингу ООО «Первое Ипотечное Агентство» Мария Таранова отмечает, что ставки сокращаются и на вторичном рынке: понижение с 13% годовых на начало года до 11–11,5% на текущий момент.

«В начале июня Сбербанк анонсировал снижение ставки на ипотеку на приобретение новостроек до 10% годовых. Это рекордно низкий показатель с 2008 года. Дополнительное снижение ставок по ипотеке возможно при снижении ключевой ставки ЦБ. В открытых источниках, рекламе можно встретить ставки на уровне 7,5–8% годовых. Но это аукционные, маркетинговые ставки, которые устанавливает застройщик по договоренности с банком, и компенсируется эта ставка за счет стоимости квартиры. Иными словами, для покупателя условия приблизительно одинаковы: что покупать квартиру со скидкой от базовой цены, но по стандартной ставке, что воспользоваться понижением ставки на более высокую цену объекта. Аналогичная ситуация и с маркетинговыми условиями, когда на первый год устанавливается ставка в 8% с дальнейшим повышением. В данном случае все так же корректируется ценой продажи квартиры», — объяснила госпожа Таранова. Она отмечает, что данные условия хороши для заемщика тем, что он может просчитать и выбрать для себя комфортный срок и размер ежемесячного платежа, хотя итоговая переплата по кредиту будет примерно идентична стандартным условиям (при ставке 10%).

Госпожа Таранова также отмечает, что многие банки снизили первоначальный взнос. Если в прошлом году в среднем он был 20%, то сейчас составляет 10–15%. Также в нескольких банках появились предложения с нулевым первоначальным взносом (речь о рынке первичной недвижимости). ■