

ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ ГОТОВИТСЯ К ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКЕ

В РОССИИ С ЭТОГО ГОДА НАЧАЛА РАБОТАТЬ ПРОГРАММА «КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЙ», ПРЕДУСМАТРИВАЮЩАЯ ВЫДАЧУ ЛЬГОТНЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ ПО СТАВКЕ 2,7% ГОДОВЫХ. В ЛЕНОБЛАСТИ ПОД ПРОГРАММУ ПОПАЛО ОКОЛО ТЫСЯЧИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ. УЧАСТНИКИ РЫНКА УЖЕ КОНСТАТИРУЮТ ВЫСОКИЙ ИНТЕРЕС К ПРОГРАММЕ И ОЖИДАЮТ, ЧТО ОНА МОЖЕТ ОЖИВИТЬ ДЕВЕЛОПМЕНТ В РЕГИОНЕ. РОМАН РУСАКОВ

Программа, рассчитанная до 2025 года, предполагает выдачу около 160 тыс. льготных ипотечных кредитов по всей России по ставке 2,75–3% годовых. В Ленобласти под программу попадет около 1000 населенных пунктов, среди которых Янино, Лаврики, Шлиссельбург и Бокситогорск (см. «Б» от 29.01.2020).

К программе выпущено приложение, где перечислены все населенные пункты России, в которых можно рассчитывать на кредит под 2,75–3% годовых. Кредит этот предоставляется на приобретение участка под строительство индивидуального дома — а точнее, просто жилого дома, так как нет ограничений, сельскохозяйственная это может быть земля или ИЖС. «А стало быть, банк даст деньги в том числе и под строительство дома для постоянного проживания на сельхозземлях», — трактует документ Виолетта Басина, гендиректор девелоперской компании Otakulma. По ее словам, в компании с первых недель 2020 года уже подбирают клиентам участки для строительства домов по так называемой сельской ипотеке. «Уже сейчас можно получить ипотечный кредит под 2,75% (с личным страхованием) или 3% (без страховки) годовых. Это абсолютно новый продукт на рынке жилищного кредитования, и мы, по сути, первопроходцы», — говорит она. Речь идет об ипотеке от Россельхозбанка в рамках программы, направленной на развитие сельских территорий. 10 февраля этот банк подписал с Минсельхозом соглашение о том, что они становятся оператором по выдаче сельской ипотеки. И с этого момента банк может заключать договоры с заемщиками. «Мы уже одобрили у них своих первых клиентов, в частности, на сумму 5 млн рублей: выбрали участок и „предъявили“ его Россельхозбанку. Следующим пойдет претендент на кредитование достройки своего дома», — рассказала госпожа Басина.

ПОКА НА ГОД Она подчеркивает: стоит обратить внимание на то, что Минсельхоз

выделяет бюджет на субсидирование этой ставки только на год, а затем, не исключено, вернутся стандартные условия — 11,5% годовых.

«Условия сельской ипотеки следующие: сумма в Ленобласти — до 5 млн рублей (в большинстве других регионов — до 3 млн). Участок — с подрядом. При этом можно взять такую ипотеку и на достройку начатого дома. Срок — до 25 лет, первоначальный взнос — от 10%. Доходы можно подтверждать как справкой 2-НДФЛ, так и по форме банка. Паспорт, СНИЛС — привычные основные документы, могут запросить дополнительные. К примеру, по земле мы пока предоставили только выписку о том, что на участок зарегистрировано право собственности заемщика. Этого оказалось достаточно», — перечисляет госпожа Басина. По ее словам, работать лучше с аккредитованной банком компанией, которая затем и займется строительством. «К компаниям у Россельхозбанка требования такие: выручка не меньше 30 млн рублей за последний год; опыт (существование компании) не менее двух лет; наличие имущества на балансе», — перечисляет госпожа Басина.

Она говорит, что отличие ипотеки Россельхозбанка — в том, что от заемщика не требуют дополнительного залога. Предметом залога становится предмет сделки: сперва участок, затем, после строительства и постановки на кадастровый учет, сам дом. «То есть в банк нужно отправляться с договором с застройщиком и полной сметой. Открыть в Россельхозбанке расчетный счет — и затем весь период строительства банк будет контролировать целевое расходование средств этим самым застройщиком», — рассказала госпожа Басина.

Сегодня ипотека на рынке загородного малоэтажного жилья достаточно распространена, хотя и в меньшей степени, по сравнению с жильем в многоквартирных домах. По подсчетам Владимира Савченкова, генерального директора АПРИ «Флай Плэнинг» (Челябинск), в сегменте малоэ-



ОБЪЕМЫ ВЫДАЧИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В 2019 ГОДУ ПО СРАВНЕНИЮ С 2018 ГОДОМ УПАЛИ НА 3,5% ПО ПЕТЕРБУРГУ И НА 5,5% ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЦЕЛОМ

тажной недвижимости (коттеджные поселки, дуплексы, таунхаусы) доля ипотечных сделок составляет около 60%.

Впрочем, у представителей компании, занимающихся коттеджным строительством в регионе, совсем иная информация о доле сделок на загородном рынке. Антон Гаринов, руководитель группы продаж загородной недвижимости компании «Строительный трест», рассказал, что в 2019 году компания заключила всего одну сделку с привлечением ипотечных средств в сегменте загородного коттеджного жилья Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Объект был приобретен в коттеджном поселке бизнес-класса «Небо», расположенном в поселке Кузьмоловский. «Мы это связываем, во-первых, с тем, что ипотечные ставки на загородную недвижимость продолжают оставаться на достаточно высоком уровне по сравнению со ставками на приобретение квартир в новостройках: от 9,9% при первоначальном взносе от 20%. Во-вторых, с гибкой системой рассрочки, которую предоставляет компания на покупку домовладений в наших коттеджных поселках бизнес- и элит-класса», — пояснил господин Гаринов.

Владимир Савченков отмечает, что условия ипотечного кредита при покупке дома, коттеджа или таунхауса ничем не отличаются от условий при покупке квартиры. «Банки часто охотнее кредитуют покупку таких объектов, так как риск недостроя невелик», — уверен эксперт.

«Также заемщик может воспользоваться ипотечными кредитами с господдержкой, ставки по которым составляют от 7,5% до 13%. Речь идет об известных программах льготного кредитования «Молодая семья» или «Военная ипотека»: условия льготных программ предусматривают приобретение и квартир, и частных домов. Ставки по базовым условиям, на которые банки кредитуют недвижимость по договору ЖСК или предварительному договору купли-продажи, составляют 12,5–19% годовых. На рынке при этом достаточно аккредитованных объектов малоэтажной

стройки с участием крупнейших российских банков. Кроме того, многие банки предлагают специальные ипотечные продукты для приобретения загородной недвижимости. В Санкт-Петербурге это, например, «Загородная недвижимость» (Запискомбанк, 8,4%), «Готовый дом» (банк «Возрождение», 9,45%), «Дом с землей» (банк «Зенит», 9,7%), «Загородный дом» (банк «Финсервис», 12%) и другие», — рассказал господин Савченков.

ПЕССИМИСТИЧНЫЙ ВЗГЛЯД Впрочем, среди экспертов рынка есть и те, кто пессимистично смотрит на ситуацию на рынке строительства и влияние на него ипотеки. Максим Ельцов, гендиректор «Первого ипотечного агентства», говорит: «Повторяется опасная ошибка: мы подменяем доступность жилья доступностью ипотеки. Население закредитовано, я не верю, что реальные располагаемые доходы населения растут. Это растут старания Росстата. Срок реальной жизни кредита вырос. Средняя сумма кредита растет, сумма и особенно количество выданных кредитов в 2019 снизились, несмотря на рекордное снижение ставок кредитования. Покупатели квартир в таком состоянии, что при снижении ставки они все равно берут ипотеки меньше».

По его данным, объемы выдачи ипотечных кредитов в 2019 году по сравнению с 2018 годом упали на 3,5% по Петербургу и на 5,5% по Российской Федерации в целом. «Показатели были бы намного хуже, если бы не рост средней суммы кредита, снижение ставок и повышенный спрос на первичном рынке. Более того, если бы не сработал хотя бы один из перечисленных факторов, то было бы минус 10–15% минимум. Причины снижения точно за пределами финансового рынка и рынка недвижимости. Системное снижение реальных доходов населения даром не проходит и косметическими мерами и „подорожником“ типа материнского капитала и семейной ипотеки не лечится», — с горечью резюмирует господин Ельцов. ■