

ИПОТЕКЕ ЧАС

ОБЪЕМ ВЫДАННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В ПЕРМСКОМ КРАЕ ЗА ПЕРВЫЕ ПЯТЬ МЕСЯЦЕВ ЭТОГО ГОДА СОСТАВИЛ 10 МЛРД РУБ. ЭТО НА 52% ВЫШЕ, ЧЕМ ЗА АНАЛОГИЧНЫЙ ПЕРИОД ГОДОМ РАНЕЕ. СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА В ПРИКАМЬЕ СНИЗИЛАСЬ С 14,3 ДО 12,5%. ЗАСТРОЙЩИКИ, БАНКИРЫ И ЭКСПЕРТЫ РАССКАЗАЛИ, СТОИТ ЛИ ЖДАТЬ ЛУЧШИХ УСЛОВИЙ НА ЖИЛИЩНОМ РЫНКЕ.

АЛЕКСЕЙ ТЕРЕНТЬЕВ, ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ПРОДАЖ КОМПАНИИ «ТАЛАН» В ПЕРМИ:



МАКСИМ КИМЕРЛИНГ

— Конечно, в основе снижения ставки лежит субсидирование государством новостроек. Но и на вторичном рынке во втором квартале ставки снизились, теперь можно найти предложения от 12,25%. Хотя у некоторых банков ставка все еще держится на уровне 15–16%. При этом средняя ставка по кредитам на покупку «вторички» — около 13%.

Предпосылки для существенного снижения ставок по ипотеке мы не видим. Перспективы по снижению ставок в основном связаны с уровнем ключевой ставки. Чем дешевле деньги для банка, тем доступнее кредитование для заемщиков. Ключевая ставка может снизиться в случае улучшения экономической конъюнктуры, но вряд ли это произойдет в 2016 году.

Статистика показывает, что объемы ипотечного кредитования существенно выросли по сравнению с провальным 2015 годом. Причем по Перми прирост выше, чем по РФ в целом. Это связано с политикой государства по поддержке ипотечного кредитования. 2015 год был провальным по ипотеке для всех регионов. В этом году мы видим, что ситуация стабилизировалась.

Количество сделок по ипотеке на жилые помещения в первом полугодии в Пермском крае превысило прошлогодние показатели на 16,5%.

Интерес жителей региона к ипотеке связан со снижением процентных ставок по кредитам, а также снижением стоимости жилья. Рост объемов ипотечного кредитования будет наблюдаться, пока действует программа «Ипотека с государственной поддержкой». Люди понимают, что сейчас приобретать недвижимость по ипотеке (особенно новостройки) очень выгодно. С одной стороны, застройщики лояльны к покупателям, предлагают интересные акции и скидки. С другой стороны, действует госсубсидирование. Программа ипотеки с господдержкой сейчас очень актуальна. По данным крупнейших банков, а также по статистике компании «Талан», более 95% всех ипотечных сделок по новостройкам проходит именно по программам с государственной поддержкой.

СЕРГЕЙ БРОВЦЕВ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО «КАСТОМ КЭПИТАЛ ГРУПП»:



ФОТО ИЗ АРХИВА КОМПАНИИ

— По прошлогодней ставке платежи были нереально высокими, в связи с чем значительно сократилась выдача ипотечных кредитов. Снижение ставок закономерно: банкам пришлось на это пойти, потому что люди почти перестали брать ипотеку. Но я думаю, снижение еще будет продолжаться — до тех пор, пока ставка не достигнет уровня 10–11%. Хотя реально подстегнуть спрос массово позволило бы значение в 8–9%.

Тот факт, что сейчас на уровне страны рынок жилья и ипотеки пытаются поднять словами первых лиц — тревожный знак. Это последнее, что можно было придумать, и такие методы точно не работают. По большому счету, и уговаривать некого — население закредитовано: те, кто имел возможность взять жилье в ипотеку, уже сделали это, у некоторых и не по одному ипотечному кредиту.

Основная тенденция на рынке жилищного и ипотечного кредитования у нас в регионе такая же, как и по всей стране — падение объемов и спроса. Показатель объема выданных кредитов и дальше будет падать, на мой взгляд, пока существенно не снизится ставка и цены на жилье.

Цены на недвижимость снижаются, но незначительно. Актуальными становятся программы субсидирования ставки государ-

ством. Сейчас есть предложения на пермском рынке, когда и сами застройщики берут на себя часть нагрузки, предоставляя ипотеку дешевле банковской, закладывая это в стоимость жилья, — есть примеры и с 8% годовых. Понятно, чтобы продать жилье, игроки рынка готовы и в цене упасть на 10–15%, но вместо того, чтобы снижать стоимость, они закладывают это в ставку ипотеки. Такая тактика имеет определенный успех.

По моему мнению, цены на жилье сейчас нельзя назвать низкими — во времена кризиса 2008 года падение цен было гораздо более существенным. Конечно, тогда и рынок был намного сильнее «перегрет». Сейчас значительного снижения не произошло, серьезно уменьшился только спрос. Я думаю, что компаниям ничего не останется, кроме как снижать цены.

Помимо этого, можно отметить тенденцию оттока покупателей из сегмента первичного жилья во «вторичку». Появились специальные продукты по ипотечному кредитованию именно для вторичного жилья. Но очевидно, что основная задача для правительства и банков — поддерживать строителей, поэтому и упор больше пытаются делать на новостройки.

АЛЕКСЕЙ ДЕМКИН, ДИРЕКТОР ПО ПРОДАЖАМ АО «ПЗСП»:



МАКСИМ КИМЕРЛИНГ

— Сейчас в самом разгаре тенденция субсидирования процентной ставки по ипотеке со стороны застройщиков, поэтому возникает ощущение, что ставка очень сильно снизилась. Не редкость на рынке предложения ипотеки под 7–9%, есть и 4%. На самом деле это чаще всего временный маркетинговый ход: вместо

снижения цен на квартиры застройщики платят банкам за снижение процентной ставки, компенсируют банковские потери. Так стимулируется спрос покупателей, но нужно быть внимательным: нередки случаи, когда цена квартиры по такой «льготной» ипотеке выше, чем по стандартной ставке или при 100%-ной оплате «живыми» деньгами. Ставка же действует какой-то ограниченный период времени, а не весь срок кредита. В итоге покупатель не только ничего не выигрывает, но в перспективе и теряет. Важно отличить действительную выгоду и настоящую ставку от «технологии продаж». На ПЗСП, например, в рамках акции ипотечная ставка в 8,9% действует на весь срок кредита и распространяется на все предложения застройщика.

Официальная статистика ЦБ РФ говорит, что ставка по ипотечным кредитам снижается и по итогам мая по выданным в Пермском крае кредитам составила 12,55%. Сюда входят как кредиты на новостройки, так и на вторичное жилье. Это действительно немного. Для сравнения: средневзвешенная ставка по кредитам, выданным в Пермском крае, по итогам апреля 2015 года составляла 14,54%. А до кризиса, в августе 2014 года, — 12,45%. Если застройщики продолжат субсидировать ставку, то эти цифры будут и дальше снижаться. В случае если программа госсубсидирования будет отменена, ставки снова пойдут вверх.

В объеме продаж ПЗСП больше двух третей — это квартиры, проданные в ипотеку с господдержкой. Мы работаем и с субсидированной ставкой, но только в виде разовых акций: например, в феврале ставка по ипотеке на квартиры ПЗСП составляла 6,9%, сейчас 8,9% — до 1 сентября.

ЮЛИЯ ПЕТУХОВА, ЗАМЕСТИТЕЛЬ УПРАВЛЯЮЩЕГО ПЕРМСКИМ ОТДЕЛЕНИЕМ ПАО СБЕРБАНК:



ФОТО ИЗ АРХИВА КОМПАНИИ

— Доля Сбербанка на рынке ипотечного кредитования Пермского края достигает 67%. За первое полугодие 2016 года Пермским отделением Сбербанка выдано 4,6 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму около 5,7 млрд руб. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года этот показатель вырос на 20%.

«Ипотека с господдержкой» остается самым востребованным розничным кредитным продуктом Сбербанка. Из общего объема ипотечных кредитов, выдаваемых банком жителям Перми и Прикамья на приобретение жилья в новостройках, 90% составляют кредиты по программе «Ипотека с господдержкой». В настоящее время 88% новостроек на территории края аккредитовано в банке.

Начиная со второго квартала 2015 года, продажи новых квартир активно поддерживались государственными субсидиями, в то время как на рынке вторичного жилья на-

блюдался спад. С января 2016 года наблюдается рост объемов продаж и готового жилья. В целом по России в 2016 году объем кредитных заявок на ипотеку Сбербанка на вторичном рынке жилья превысил уровень 2015 года почти на 70% и составляет в общих выданных около 65%, что сопоставимо с докризисным уровнем.

Впервые с прошлого года в июле Сбербанк снизил ставки по основным продуктам ипотечного кредитования. Диапазон ставок теперь составляет 12–14% годовых. Также по сравнению с аналогичным периодом прошлого года количество клиентов, подающих заявки на ипотеку в офисах компаний-партнеров — застройщиков и агентств недвижимости, — возросло больше чем на 40%.

Подготовил Дмитрий Камаев