

ОБРАТНАЯ СТОРОНА МЕДАЛИ

ОЧЕРЕДНОЕ СНИЖЕНИЕ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ ЦЕНТРОБАНКА В КОНЦЕ ОКТЯБРЯ, ПО МНЕНИЮ УЧАСТНИКОВ РЫНКА, ДЛЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ СТАНЕТ «ПАЛКОЙ О ДВУХ КОНЦАХ». С ОДНОЙ СТОРОНЫ, ЖИЛИЩНЫЕ КРЕДИТЫ СТАНУТ ЕЩЕ ДОСТУПНЕЕ, А ЗНАЧИТ, ЖЕЛАЮЩИХ ПРИОБРЕСТИ ЖИЛЬЕ В ИПОТЕКУ СТАНЕТ БОЛЬШЕ. С ДРУГОЙ — ЗАЕМЩИКИ МОГУТ ЗАНЯТЬ ВЫЖИДАТЕЛЬНУЮ ПОЗИЦИЮ В НАДЕЖДЕ, ЧТО СТАВКА ПРОДОЛЖИТ ПАДАТЬ И ДАЛЬШЕ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

25 октября ЦБ РФ снизил ключевую ставку вместо 0,25 б. п. на 0,5 б. п., и теперь она составляет 6,5%. Аналитики полагают, что банки, скорее всего,отреагируют на это снижением своих ставок на первичный и вторичный рынок в среднем на 0,5% годовых. «При таком снижении средняя ставка на вторичку составит примерно 9%, а на новостройку — 8,5%, а в каких-то банках она может быть даже ниже 8%», — уверена руководитель отдела ипотечного кредитования «Первого ипотечного агентства» Ольга Ильюшкина.

РАЗМЕР РАСТЕТ, КОЛИЧЕСТВО ПАДАЕТ Эксперты говорят, что по итогам первого полугодия средний размер кредита растет. Это подтверждает статистика ЦБ: по количеству выданных кредитов показатель уменьшился на 10% к 2018 году, по объему — остался примерно на том же уровне (-0,2%). На текущий момент, по данным «Первого ипотечного агентства», средний размер кредита составляет 3,8–4 млн для комфорт-класса; в среднем по Петербургу средний размер кредита с начала года — 2,8 млн рублей.

Дмитрий Коновалов, управляющий партнер Glogax Development, считает, что размер ипотечного кредита будет расти. «Конкуренция за покупателя обязывает застройщика уделять больше внимания проработке проекта: развитию новых локаций, планировкам, благоустройству, материалам отделки. Все это отражается на себестоимости квадратного метра. При этом покупатели стремятся улучшить качество жизни, поэтому кроме стоимости при выборе жилья для них на первый план выходит комфортная экосистема района и качество строительства».

Максим Ельцов, генеральный директор «Первого ипотечного агентства», говорит, что сегодня наблюдается заметный рост доли ипотеки в новостройках в комфорт-классе. По ряду проектов в отдельные месяцы достигли пиковых значений в 80% и даже большую долю ипотечных сделок. В среднем с начала года доля ипотеки в комфорт-классе — около 60%, подтверждает он слова коллеги из ПСК. «Если в эконом-классе эти цифры и были нормой,

то для комфорт-класса такие показатели ранее были нетипичны. Пока рано говорить, что это явное продолжение тенденции о том, что живых денег у покупателей все меньше, но такое объяснение вполне вероятно», — полагает эксперт.

Ирина Тютрина, руководитель отдела ипотечного кредитования ГК «ПСК», отмечает, что, в отличие от эконом-класса, в «комфорте» велика доля покупателей, продающих имеющую недвижимость и увеличивающих первый взнос вплоть до 70% от полной стоимости. В комфорт-классе в ипотеку, как правило, приобретаются квартиры до 45–55 кв. м.

БЕЗ ОГЛЯДКИ НА ЦБ Госпожа Тютрина полагает: «Снижение ключевой ставки ЦБ не оказало серьезного влияния на среднюю ставку по ипотеке, хотя на первый взгляд может сложиться обратное впечатление. Крупные банки из топ-20 в течение года самостоятельно снижали этот показатель, неоднократно пересматривали условия и разрабатывали спецпрограммы вплоть до ставок на уровне 5%. Теперь за ними последуют банки поменьше».

Она говорит, что сейчас, если открыть любой агрегатор ипотечных предложений, можно увидеть привлекательные цифры: от 7,5%, от 8–8,9% и тому подобные. Однако указанные ставки требуют соблюдения условий: например, большой первый взнос, ограничение по времени или по сумме займа, зарплатный проект и так далее. Фактическая среднерыночная ставка опустилась ниже 10% только в самом конце третьего квартала. Есть вероятность, что к концу года средняя ставка составит 9,5%. Что будет уже ощутимым снижением, особенно для крупных займов», — прогнозирует госпожа Тютрина

Максим Разуменко, руководитель группы ипотеки отдела недвижимости компании «Строительный трест», рассказал: «В нашей компании доля сделок с использованием ипотечного кредита достигла 65%. В первом и втором квартале данный показатель находился на уровне 51% и 59% соответственно. Средняя сумма сделки с использованием ипотеки в



СЕМЬИ С ДЕТЬМИ МОГУТ СЕГОДНЯ ВЗЯТЬ ИПОТЕКУ ПОД 5% ГОДОВЫХ

«Строительном тресте» составляет 5,2 млн рублей, из которых 3,1 млн — заемные средства».

В сегменте апартаментов ипотечное кредитование распространено меньше. Марина Сторожева, директор по продажам комплекса апартаментов VALO, рассказывает: «У нас, например, 20% сделок совершается с использованием ипотечного кредита. Более 80% покупателей VALO приобретают юниты с целью инвестирования денег в гостиничный бизнес (для дальнейшей сдачи в аренду). Многие из них покупают по два юнита и выше — именно они в последнее время стали чаще прибегать к ипотечному кредитованию».

Ирина Соловьева, коммерческий директор «Эталон — ЛенСпецСМУ», рассказала: «В третьем квартале в „Эталон — ЛенСпецСМУ“ доля ипотечных сделок составила 50% от общего количества сделок по покупке жилой недвижимости. В течение года эта цифра менялась незначительно, равно как и средняя сумма кредита, которая по итогам девяти месяцев у нас в компании составила 4,45 млн рублей, а непосредственно в третьем квартале — 4,55 млн рублей. Так что говорить о существенном изменении объема ипотечного кредитования преждевременно. Тем не менее снижение ключевой ставки Центробанка и последующее снижение ведущих банков ставки по ипотеке может привести к росту количества сделок в перспективе. Постепенно растет спрос на семейную ипотеку с государственной поддержкой».

«Государственная политика сейчас направлена на поддержку семей с детьми, что выражается в упрощении для них условий приобретения жилья. И минимальная ставка в 5% доступна как раз для этой категории покупателей», — говорит госпожа Тютрина.

Господин Ельцов рассказывает: «Программа „Семейная ипотека“ предполагает минимальную ставку 4,5%, теперь программа улучшена и такая ставка может сохраняться на весь срок кредитования».

КЛЮЧЕВОЙ ФАКТОР «Ставка по кредиту — один из ключевых факторов, влияющих на объемы кредитования. Естественно, со снижением ключевой ставки ожидаем и дальнейшего снижения ипотечных ставок. Насколько увеличится спрос, пока предсказать сложно, ведь свое влияние на рынок оказывают и новые правила, и эскроу-счета, с которыми с этого года придется работать застройщикам. Но в среднем снижение ставки на 1% дает увеличение спроса на 5–7%», — подсчитал исполнительный директор СК «Ойкумена» Роман Мирошников.

Впрочем, в условиях переходного периода это правило дает сбои. «На данный момент прослеживается тенденция по снижению ставок в банках, за последние пару месяцев ставки снизились в среднем на 1,5–2%, особенно по новостройке. Но это не приводит в существенному увеличению спроса на жилье — наоборот, если смотреть на количество заявок от застройщика, продающего „комфорт“, в сентябре и октябре, то в октябре по сравнению с сентябрем количество заявок сократилось в три раза», — говорит господин Ельцов.

Госпожа Тютрина обращает внимание на то, что в снижении ставок есть и проблема. Заключается она в том, что за последние два года доля кредитов с минимальным первым взносом (наиболее рискованная категория) увеличилась втрое. По этой причине банки, во-первых, тщательнее подходят к оценке заемщика. Во-вторых, регулируя риски, предлагают короткие акции с льготными условиями, действующие три-шесть месяцев.

Другой стороной снижения ставок может стать то, что покупатели решат ждать, когда ставка по ипотеке упадет до уровня европейского кредитования в 1–2% годовых, полагает госпожа Ильюшкина. Но, по ее мнению, ждать чего-то более выгодного и интересного нет смысла. «До реальных ставок в 1–2% нам далеко. Не стоит забывать, что уже многие годы продолжается стабильный рост цен на недвижимость. Поэтому тем, кто думает о приобретении квартиры, лучше выбрать ее сейчас. Упадут ставки еще ниже — всегда можно сделать рефинансирование», — считает эксперт. ■