

ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ, С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ, БЫЛО В ПЕТЕРБУРГЕ, ПО СЛОВАМ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ БАНКОВСКОГО СЕКТОРА, «ХОРОШИМ И ИНТЕРЕСНЫМ». **Рынок строящейся недвижимости стабилизировался. Процентные ставки по ипотечным кредитам упали до минимума. Чего ждать от рынка дальше? Какие дома строят в городе и пригороде, и какое жилье сегодня выбирают для жизни петербуржцы? На эти и другие вопросы эксперты рынка рассказали на «круглом столе», организованном изданием «МК» в Питере» совместно с порталом [nffinance.ru](http://nffinance.ru).**

### «Первичка» в приоритете

Как признаются представители банков, в начале года большинство просто не понимало, как будет развиваться ситуация. Строились достаточно пессимистичные прогнозы. Однако результаты первого полугодия более чем порадовали и дали основание для того, чтобы утверждать: ситуация стабильна, рынок развивается.

— У нас пророст по ипотечным кредитам составил порядка 12 процентов. Это большое значение,

с учетом наших объемов. Ежеквартально выдаем по ипотеке порядка 12–13 миллиардов рублей, то есть ежемесячный объем выдачи — 4–5 миллиардов рублей. Первый квартал стал периодом оживления рынка, — сообщил



**заместитель управляющего головным отделением Сбербанка по Санкт-Петербургу Анатолий Локотков.**

«Абсолют Банк» по итогам первого полугодия 2016 года зафиксировал рост выдачи кредитов в шесть раз (по сравнению с тем же периодом 2015 года).

— Во многом рост выданных на первичном рынке жилья обусловлен запуском программы государственного субсидирования

с льготной процентной ставкой. Даже несмотря на снижение субсидии со стороны государства в марте 2016 года на 1 пункт, доля выданных по первичному рынку с господдержкой по итогам



По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», с начала года в городе реализовано 2 миллиона квадратных метров жилья (рост — 23 процента). Это 45,5 тысячи сделок, что на 8,5 тысячи сделок больше, чем в первом полугодии 2015 года.



# СТАВКИ СНИЖЕНЫ. ПОРА БРАТЬ

## Эксперты рынка рассказали, почему не стоит ждать дальнейшего падения цен на недвижимость

1-го полугодия составила 55 процентов, — сообщила **заместитель управляющего филиалом АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) в Санкт-Петербурге Мария Батталова.**

Более 500 миллионов выдал ипотечным заемщикам «ГЛОБЭКСБАНК».

— Хорошо, что правительство продлило программу господдержки. Сейчас наибольшим спросом пользуются именно субсидированные кредиты. Это 95 процентов от общего объема выдачи, — сообщил **заместитель управляющего филиалом «Санкт-Петербургский», руководитель розничного бизнеса АО «ГЛОБЭКСБАНК» Аркадий Бочарников.**

Аналогичная ситуация и у ВТБ24. Из 13,3 миллиарда рублей, выданных по ипотеке, 8,6 миллиарда пришлось на ипотеку с господдержкой.



О том, какие ипотечные программы (помимо ипотеки с господдержкой) вызывают наибольший интерес у населения, рассказала **исполнительный директор, управляющий филиалом ПАО «БАНК УРАЛСИБ» в Санкт-Петербурге Татьяна Загорская:** «Ипотека в банке традиционно является одним из приоритетных направлений, и потому ей уделяется особое внимание.

У нас достаточно интересные условия для заемщиков, мы запустили ряд акций — всё это привлекает в банк новых клиентов. Сегодня ставка по ипотеке в рамках госпрограммы начинается от 11,5 процента. «Банк УРАЛСИБ» имеет широкую линейку ипотечных продуктов, активно работает как на вторичном, так и на первичном рынке недвижимости, сотрудничает с лидерами рынка — «ЛенСпецСМУ», «ЛСР-Недвижимость», ЦДС, КВС, «Арсенал», «БФА-



Девелопмент», «Главстрой-СПб».

Банки внимательно отслеживают и гибко реагируют на рыночную ситуацию. По мере стабилизации ситуации в экономике и на финансовых рынках ставки по ипотечным кредитам снижаются. Очередное такое снижение в среднем на 0,5–1 процентный пункт по большинству продуктов в ипотечной линейке произошло в конце июня.

Впрочем, не только программа субсидированных кредитов повысила интерес к первичной недвижимости. Весьма активно в битву за клиента вступили и застройщики, начав предлагать собственные программы и договариваясь с банками о дополнительном субсидировании. В итоге снизили процентную ставку по кредиту до минимума.

Так, в «ГЛОБЭКСБАНК» можно приобрести квартиру от застройщика «Главстрой-СПб» по ставке 9,9 процента годовых. При этом ставка зафиксирована на весь срок кредитования.

Сбербанк и ВТБ24 готовы предложить кредиты под 11,4 процента.

— Для нас один из самых показательных примеров совместной работы банка и застройщика — кредит со ставкой в 7,7 процента годовых с компанией Setl City. Важно, что застройщики сами активно проявляют инициативу по разработке предложений для клиентов с разными вариантами скидок со стоимости квартир, — сообщила Мария Батталова.

Средняя сумма выдаваемого кредита по Петербургу сегодня — 1,9–2,5 миллиона рублей. При этом, понятное дело, берут чаще всего на новое жилье.

— Перевес интереса покупателей к первичному жилью очевиден. Ведь это новое качество, микрорайон. Парадные лифты, — говорит Аркадий Бочарников. — За чем покупать хрущевки в 9-этажках, когда за вполне доступные средства можно купить новую, свою собственную квартиру?

ЭТО ИНТЕРЕСНО

### Рынок поддерживают трудовые мигранты

Эксперты рынка отмечают в последнее время рост интереса у региональных покупателей.

— Чаще всего это родители, которые приобретают жилье детям-студентам. Фиксируем мы и переезды пожилых родителей к детям, которые работают в Петербурге или Ленобласти. Они продают квартиры в своем регионе и привлекают ипотечные кредиты, чтобы приобрести жилье здесь, — сообщила Ольга Трошева. — По нашим данным, доля региональных покупателей составляет около 25 процентов. Озвучивали цифры и в 30. Северо-Западный регион интересует людей. Чаще всего они приобретают небольшие квартиры.

Группа ВЭБ

Нужны выгодные условия по ипотеке?

**ГОСПРОГРАММА по ИПОТЕКЕ**

**9,9% ГОДОВЫХ\***

Найдём решение!

\* Специальные условия кредитования физических лиц на покупку квартир по договорам участия в долевом строительстве с застройщиком ООО «ГЛАВСТРОЙ-СПб» в ЖК «Северная долина» и ЖК «Юнтолово»; ставка 9,9% годовых; сумма кредита от 300 тыс. руб. до 8 млн. руб.; первоначальный взнос от 20%; срок кредита от 3 до 30 лет. Ежемесячный аннуитетный платеж. Отсутствие обязательного страхования жизни и потери трудоспособности заемщика. Потребуется оценка приобретаемой квартиры как предмета залога. Проектная декларация на сайте <http://www.glavstroj-spb.ru/>. Ознакомьтесь с другими программами льготного кредитования покупки квартир в новостройках города в офисах банка и на сайте [globexbank.ru](http://globexbank.ru).

(831) 275-85-21  
[www.globexbank.ru](http://www.globexbank.ru)

ГЛОБЭКС банк решений

СБЕРБАНК  
Всегда рядом

**СТАВКИ НИЖЕ - К ДОМУ БЛИЖЕ!**

- ✓ 285 аккредитованных объектов недвижимости
- ✓ 122 партнера-застройщика
- ✓ Подача заявки в любом из 253 офисов в Санкт-Петербурге

900 \* 8 800 555 55 50  
(звонки по России — бесплатно) [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru)

\* Номер 900 доступен для абонентов сотовых операторов «МТС», «Билайн», «МегаФон», «ТЕЛЕ 2» на территории России. Тарификация бесплатная при нахождении в домашнем регионе и во внутрисетевом роуминге. Подробную информацию о стоимости вызова уточняйте у указанных операторов сотовой связи. С 12.07.2016 снижена ставка по программе «Ипотека с государственной поддержкой». Программа реализуется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.03.2015 № 220 с последующими изменениями и дополнениями. Предложение действует до 31.12.2016. Подробная информация на сайте [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru). Реклама. ПАО Сбербанк. Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481 от 11 августа 2015 года.



С этим согласны и специалисты ВТБ24.

— Проще купить, пользуясь различными акциями, «первичку», чем стыковать свою квартиру в ряду цепочек. Люди стали рассчитывать свое время и уделять внимание новым интересным проектам, районам, которые в городе образуются, — говорит **управляющий директор по ипотеке филиала ВТБ24 в Санкт-Петербурге Ирина Зуева**. — Петербург стремительно развивается. Бывает, что полгода не ездил по какой-то дороге, проезжаешь, а рядом уже город образовался.



### Хоть небольшое, но свое

Наибольшим спросом, по словам экспертов, пользуются у покупателей студии и однокомнатные квартиры. В структуре сделок таких объектов недвижимости около 65 процентов.

— В городе цены на такое жилье начинаются от 1,8 миллиона рублей. В области — от миллиона. Там доля студий и однокомнатных квартир в общем объеме сделок составляет около 75 процентов, — сообщила **руководитель Консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева**. — Надо отметить, что на рынке появились и небольшие по площади 2–3-комнатные квартиры. В массовом сегменте площади квартир уменьшились с 49 до 42 квадратных метров. Застройщики пошли по пути уменьшения площадей. Например, если ранее застройщики выводили на рынок объекты, где средняя площадь квартир составляла 40 «квадратов», то в последние годы выводят жилье в среднем по 32–35 квадратных метров.

Конечно, не остаются без внимания и просторные «двушки» с «трешками». Как пояснили представители банков, есть определенный круг покупателей, у которых уже есть первоначальный взнос в размере тех



МК-МНЕНИЕ

### Шаг навстречу росту цен

Управляющий директор по ипотеке филиала ВТБ24 в Санкт-Петербурге Ирина Зуева о нововведениях на рынке недвижимости и ведении эскроу-счетов:

— Эскроу-счета не спасение для 214-го ФЗ и не средство защиты для дольщиков. Они накладывают дополнительные расходы и обязательства на застройщиков. Девелоперы тратят свои средства на заморозку сумм, которые получают от продажи договоров долевого участия. Это не выход из ситуации, а шаг навстречу к росту цен.

МК-ВЗГЛЯД

### Ипотеки без взноса не будет

В Москве уже появилось предложение, по которому людям продают квартиры в ипотеку без первоначального взноса. Такие программы были и в Петербурге, но быстро свернулись. Сегодня, по мнению Ирины Зуевой, ни один из банков не разрешит ипотеку без первоначального взноса. Годы, когда ее разрешали, дали довольно негативные результаты.

— Не должно быть такого, чтобы человек думал, возьмет он смартфон в кредит или квартиру в ипотеку. Чем больше первоначальный взнос, тем меньше просрочка. Клиент, который накопил на первоначальный взнос, будет стараться выплачивать кредит, ценить полученное жилье, — высказал свое мнение Анатолий Локотков. — Еще хуже, чем кредит без взноса, — если человек берет на первоначальный взнос потребительский. Он загоняет себя в замкнутый круг, кабалу. Все случаи просрочки связаны с не просчитанными рисками, доходами и решениями.

же 2–3 миллионов рублей, вырученных с продажи старой квартиры.

### Лучше предложения не будет?

Потенциальный покупатель все же задумывается: сейчас выгоднее брать жилье или подождать дальнейшего снижения цен? Эксперты считают, что ждать смысла нет.

— Все будет зависеть от того, что будет в целом с рынком, какова будет экономическая ситуация. Правительство в итоге решит, продлевать ему программу субсидирования или отдать ставки по ипотеке на откуп банкам, — сообщила Ирина Зуева.

Что произойдет, если право формирования ставок отдадут банкам? Какое-то время еще будут доступны кредиты с низкими процентами по программам, заключенным с девелоперами. Но основная масса недвижимости будет реализовываться по ставкам, которые сейчас установлены на кредиты без госсубсидирования. Сегодня это 13–13,6 процента годовых. Банки считают такие ставки вполне комфортными, позволяющими приобрести квартиру и оплачивать кредит. Правда, первоначальный взнос, скорее всего, будет уже не 10, а 20 процентов.

— Сейчас действительно хорошее время для приобретения квартиры в строящихся домах, — уверены в строительной Компании Л1. — Цены уже начали расти, и предельно для изменения этой динамики пока нет. Тем более что сейчас можно воспользоваться августовскими скидками. Например, в Компании Л1 специальные предложения действуют для квартир в ЖК «Премьер Палас» и «Звездный». Эти дома практически построены и находятся в хороших, развитых городских локациях.

Так что, если хотите сэкономить, о приобретении квартиры стоит задуматься уже сейчас. Напомним, государственная программа субсидирования ипотеки продлена лишь до 1 января 2017 года.

Наталья ЛАМБОЦКАЯ.

# ГОРОД ЗАПОЛНЯЮТ КОТЫ

## Застройщики проявляют растущий интерес к строительству мини-городов

ПРОЕКТЫ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ СЕГОДНЯ МОЖНО УВИДЕТЬ КАК В ГОРОДЕ, ТАК И В ОБЛАСТИ. «МК» в Питере выяснил плюсы и минусы КОТов. И узнал, чем их возведение выгодно застройщикам.



По мнению аналитиков компании Peterland, в ближайшие годы масштабные проекты будут определять основной объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости. Уже к середине прошлого года в городе и его пригородах было заявлено к реализации около 90 проектов КОТ (50 уже находились в активной фазе реализации), и еще 28 готовились к старту.

— Если говорить о пригороде, то лидирует по количеству и объему строек, конечно, Всеволожский район, — сообщила руководитель Консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева. — В Санкт-Петербурге активно застраиваются Приморский и Выборгский районы. Своим лидером по крупным стройкам является сегодня Пушкинский район. В последнее время набирает обороты Невский.

Проекты КОТ есть у всех крупных застройщиков Петербурга. Их возводят «Лен-СпецСМУ» (ГК «Эталон»), «Главстрой-СПб», «ЛСР-Недвижимость», Setl City, ЦДС, «РосСтройИнвест» и другие.

К крупным КОТам можно отнести «Балтийскую жемчужину» на юго-западе Петербурга, «Северную долину» у метро «Парнас», ЖК «Юнтолово» в Приморском районе, «Зималето» и «Новая Охта» в Красногвардейском, «Светлый мир «Я — Романтик» в Василеостровском и так далее.

### Плюсы и минусы

Основное достоинство КОТ — возведение на территории комплекса социальных объектов. Как правило, проектируют «город в городе», застройщики закладывают строительство школ, детсадов, магазинов, зон отдыха. У девелоперов есть возможность подумать над благоустройством территории. И если раньше можно было пожаловаться на нехватку зеленых зон, то теперь явно виден курс на «экологичность» новых микрорайонов.

Минус, который отличает пригородные КОТы, — неразвитость дорожно-транспорт-

ной сети, из-за чего на выезде из мини-городков часто образуются пробки, при строительстве таких проектов в самом городе эту проблему решить гораздо проще.

— Проекты КОТ в отличие от локальных проектов предусматривают комплексный девелопмент территорий, обеспечивающий формирование новой качественной среды для жизни. В рамках застройки масштабной территории происходит грамотное освоение пространства, сбалансированное сочетание жилой, коммерческой, социальной и общественной функций. КОТы дают возможность создать полноценные районы с новыми дорогами, инженерными сетями, необходимой социальной и коммерческой инфраструктурой, где жители могут комфортно жить и проводить свободное время. При этом большой объем застройки позволяет девелоперам снижать себестоимость строительства и повышать доступность жилья. Такого двойного результата почти невозможно достичь при реализации точечных проектов в давно существующих районах города, — сообщил руководитель аналитического центра «Главстрой-СПб» Петр Буслов. — В настоящий момент концепция «города в городе» реализуется в двух крупнейших проектах комплексного освоения территории — жилом комплексе «Северная долина» в Выборгском районе и новом жилом районе «Юнтолово» в Приморском районе, которые реализует компания «Главстрой-СПб». Данные проекты относятся к категории жилья массового спроса и подразумевают создание самодостаточных районов, полностью обеспеченных объектами социальной и коммерческой инфраструктуры — детскими садами, школами, поликлиниками, магазинами, спортивными сооружениями.

По мнению аналитиков, к концу 2017 года доля КОТов в общем объеме строительства жилья в Северной столице может составить около 70 процентов. И по большей части это будет жилье класса «комфорт» и «эконом».

Наталья ЛАМБОЦКАЯ.

МК-СПРАВКА

### «УРАЛСИБ» продлевает акции по ипотеке

«Банк УРАЛСИБ» продлил до конца 2016 года акцию «Ипотека для родителей», в рамках которой заемщикам предоставляется скидка в размере 0,25 процента от уровня базовых процентных ставок за каждого ребенка в семье. Базовые процентные ставки по такому кредиту составляют от 13,5 процента годовых в рублях. В акции могут принять участие семьи, уже имеющие или планирующие детей в период срока действия кредита.

Срок кредитования составляет от 3 до 25 лет включительно. Минимальный первоначальный взнос по кредиту — 20 процентов от стоимости недвижимости. Сумма кредита — от 300 тысяч до 15 миллионов рублей. Погашение кредита — ежемесячно равными платежами. Комиссии по кредиту отсутствуют.

Также кроме скидки в рамках акции заемщик может получить дополнительную скидку в 0,25 процента, которая предоставляется клиентам — держателям зарплатных карт, эмитированных Банком, и заемщикам Банка с положительной кредитной историей.

Банк принимает материнский капитал по ипотеке, как в качестве первоначального взноса, так и для увеличения лимита кредитования, дети могут включаться в число собственников приобретаемого жилья, а созаемщиками могут выступать третьи лица, в том числе — гражданские супруги.

В рамках акции «Партнерский плюс» оформить ипотечный кредит по сниженной ставке могут клиенты крупных агентств недвижимости — партнеров банка. Для клиентов, планирующих взять ипотеку на сумму свыше 8 миллионов рублей, до 30 августа действуют специальные условия в рамках акции «Расширяя границы». Нарастивая свое присутствие на ипотечном рынке, банк осенью 2016 года переоснащает Центр ипотечного кредитования по адресу: улица Восстания, 8. Также принято решение об упрощении банком системы аккредитации застройщиков — теперь процедура аккредитации будет занимать 1–2 дня с минимальным пакетом документов.

# СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА

## ИПОТЕКА 9,9% НА ВСЕ СРОК\*

Специальные условия кредитования физических лиц на покупку квартир по договорам участия в долевом строительстве застройщиком ООО «Главстрой-СПб» в жилом комплексе по строительному адресу: СПб, пос. Парголово, пр. Энгельса, участок 20, (озеро-западное переименование: с 4-м Верхним переулком (20-1)), корпус 13141516. ставка — 9,9% годовых. сумма кредита — от 300 тыс. руб. до 8 млн. руб. первоначальный взнос — от 20% от суммы кредита — от 3 до 30 лет. Ежемесячный аннуитетный платеж. Отсутствие обязательного страхования жизни и потери трудоспособности заемщика. Потребуется оценка приобретаемой квартиры как предмета залога. Плата за открытие аккредитива — 3 тыс. руб. за платеж на счет продавца, открытие в другой кредитной организации — 4 тыс. руб. (при выборе указанных способов расчета). Проектные декларации на сайте [www.smdoll.ru](http://www.smdoll.ru) в разделе Документация. Главным акционером АО «ГЛОБЭКСБАНК» является государственная корпорация «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Финэкономбанк)» — 99,99% акций. АО «ГЛОБЭКСБАНК»: Генеральный лицензия ЦБ РФ №1942. Срок действия акции до 31.08.2016 г. подробности уточняйте у специалистов ООО «Главстрой-СПб».

Строим главное  
главстрой-спб  
10 лет