

ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕКИ-2017

Участники рынка недвижимости подвели предварительные итоги года и поделились прогнозами на год грядущий

Как менялась ставка по ипотеке с начала года? Какие сегодня ставки предлагают банки и что с ней будет в 2018-м году? Вырастет ли вновь первоначальный взнос и сколько в среднем отдавали петербуржцы за новые квартиры? На эти и другие вопросы ответили эксперты Круглого стола, организованного «МК» в Питере» совместно с порталом tffinance.ru

В подходе к концу 2017-м году в целом по России было построено меньше жилых домов, чем планировалось. Но Санкт-Петербург и Ленинградская область выгодно отличились.

— В городе застройщики вышли на цифру в 2,9 миллиона квадратных метров жилья. До запланированного объема осталось ввести в эксплуатацию всего 100 тысяч квадратных метров. Область свои планы уже перевыполнила, сдав 2,4 миллиона квадратных метров жилой недвижимости, — сообщил **сопредседатель Оргкомитета конкурса «Доверие потребителя» Олег ОСТРОВСКИЙ.**

Стабильность показал и покупательский спрос — выкуплено около 4,2 млн «квадратов». Спрос «подогревали» регулярно снижающиеся ставки по ипотеке, понижающийся размер первоначального взноса и совместные программы банков с застройщиками.

Насколько «упали» ставки за год?

15 декабря Центробанк вновь понизил значение ключевой ставки до 7,75% годовых. Значит, в скором времени банки понизят свои ставки по ипотеке. А что они предлагают сейчас?

Ставки в банках на строящееся жилье
Абсолют Банк — от 8,99% годовых
Сбербанк — от 8,6%. По программам с застройщиками — от 7,4%.
ВТБ — 9,88%. По программам с застройщиками — от 5,75%.
Банк «УРАЛСИБ» — от 9,4%.

— Снижение процентных ставок на ипотечные кредиты за 2017-й год в среднем по рынку составило 2-2,5 процентных пункта. Абсолют Банк в течение года снижал ставки пять раз, — сообщила **заместитель управляющего филиалом Абсолют Банка в Санкт-Петербурге Мария БАТТАЛОВА.** — По нашим предварительным оценкам, объем выдачи ипотечных кредитов филиалом Абсолют Банка в Санкт-Петербурге в 2017 году на 20% превысил результаты прошлого года. Декабрь — традиционно активный для ипотечного рынка месяц. Мы ожидаем, что ипотечный портфель в конце 2017 года превысит 3,3 млрд рублей. Заметное снижение ставок подтверждают и в Сбербанке.

— После того, как банк снизил первоначальный взнос до 15% от стоимости приобретаемого объекта недвижимости, мы увидели большой спрос на ипотеку, что позволило выйти на докризисный уровень. За 11 месяцев 2017 года в целом по Северо-Западу мы выдали свыше 67 тысяч жилищных кредитов на сумму 124 миллиарда рублей. Больше половины из выданного объема приходится на Петербург — 33 тысячи кредитов на сумму



свыше 75,6 миллиардов рублей, — сообщил **директор управления по работе с партнерами Северо-Западного банка ПАО Сбербанк Вячеслав ЛЕБЕДЕВ.**

Розничный бизнес ВТБ в Санкт-Петербурге по данным за 9 месяцев 2017 года выдал более 8,5 тысяч ипотечных кредитов на общую сумму 23,2 млрд рублей. По итогам года в финансовой организации ожидают получить серьезный прирост в показателях выдачи.

— Средняя ставка по выданным кредитам в октябре составила 10,05%. Для сравнения, на январь 2017 года средняя ставка составила порядка 12% годовых, — подчеркнула **управляющий директор по ипотеке розничного бизнеса ВТБ в Санкт-Петербурге Маргарита КИРИКОВА.** — Интерес у клиентов банка вызывают индивидуальные программы кредитования, которые банк реализует совместно с застройщиками. Они дают возможность оформить ипотечный кредит по сниженной процентной ставке — от 5,75% годовых на первый год кредитования или от 7,45% на весь срок кредита.

Значительный рост доступности ипотечных кредитов в Банке УРАЛСИБ связывают не только со снижением процентных ставок и первоначального взноса.

— Она выросла и в связи с появлением на рынке новых ипотечных продуктов. К ним относится программа «Ипотечные каникулы», позволяющая клиентам, арендуя жилье, комфортно приобрести собственную недвижимость, военная ипотека с возможностью увеличения суммы за счет собственных средств клиента, ипотека по двум документам, ипотека под залог имеющегося жилья и другие программы, — отметил **заместитель управляющего филиалом ПАО «БАНК УРАЛСИБ» в г. Санкт-Петербург Николай СИДОРУК.**

Запросы и чеки возросли

По данным Сбербанка, все большей популярностью у заемщиков пользуются 2-комнатные квартиры. Хотя традиционно высокий спрос показывают и 1-комнатные со студиями. По мнению Марии Батталовой, рост среднего чека ипотеки происходит из-за того, что сегодня клиенты делают выбор в пользу покупки квартиры комфорт-класса, то есть не эконом.

Средний чек по банкам
Абсолют Банк — 2,8 млн рублей (рост на 400 тысяч).
ВТБ — 2,6 млн рублей (рост на 100 тысяч).
Банк «УРАЛСИБ» — 2 млн рублей

— При том, что стоимость договора в 2017 выросла, портрет покупателя, приходящего в нашу компанию, практически не

изменился. Среди клиентов есть и молодежь, и пары без детей, которые покупают в первую квартиру для себя. Семьи, которые улучшают жилищные условия, приобретая квартиру с большим метражом или меняя район на более благоприятный с точки зрения инфраструктуры, например. Также мы отметили, что к концу года на определенных объектах увеличилось число инвесторов — с 3 до 5%. Это, скорее всего, связано с тем что конец года — время выходов из депозитов и предновогодних акций от застройщиков, — рассказала **начальник отдела маркетинга ГК «РосСтрой-Инвест» Екатерина ПЧЕЛКИНА.** — Что касается квартирографии, то у нас исторически наибольший объем спроса приходится на «однушки» и «двушки». При этом мы предлагаем квартиры классических планировок, и не закладываем много квартир евроформата (рынок востребовано не более 10%), и студий — так как специализируемся на проектировании комфортного жилья.

А вот эксперты группы ЦДС, у которой в строящихся жилых комплексах около 80% отдано под 1-комнатные квартиры и студии отмечают, что покупатель помолодел. Сейчас средний возраст приобретателя недвижимости в домах группы ЦДС — 25–45 лет.

— Мы это связываем с несколькими причинами. Во-первых, молодые люди сейчас активны и амбициозны, и если ставят себе цель купить квартиру, то начинают на нее работать. Во-вторых, наша компания строит доступное жилье комфорт-класса, а именно таким интересуются молодые покупатели. В-третьих, на рынке появились новые инструменты: ипотека из-за интенсивно снижающейся ставки стала доступнее, а объем предложения на фоне высокой конкуренции среди застройщиков вырос, — пояснил статистику компании **руководитель группы маркетинга компании ЦДС Петр БУСЛОВ.**

В ТО ЖЕ ВРЕМЯ

Спецакции от застройщиков и банков останутся

Из-за снижения процентных ставок по ипотеке с рынка могут уйти совместные программы банков с застройщиками по субсидированию ставки. Они станут менее рентабельными.

— Думаю, что в таком виде взаимодействия с банками, как сейчас, уже не будет, но, скорее всего, появятся другие маркетинговые программы, например, чтобы снизить первоначальный взнос, — считает Екатерина Пчелкина.

С тем, что программы претерпят изменения согласны и в компании ЦДС.

— Обычно инициатива на запуск таких программ поступает с двух сторон. Если

МК-КОШЕЛЕК
Сейчас группа ЦДС предлагает жилье с очень большими скидками. Например, «квадрат» в строящемся в области жилом комплексе стоит всего 63–69 тысяч рублей (цена зависит от степени готовности объекта). В Петербурге цена на квадратный метр в объектах компании колеблется от 70 до 86 тысяч рублей.

Изменение портрета покупателей сказалось и на отношении заемщиков к самой ипотеке.

— Из изменений хотелось бы отметить два момента. Во-первых, заемщики стали более ответственно подходить к вопросу оформления ипотеки и тщательнее выбирать банк, исходя из широкого спектра параметров, — подчеркнула Маргарита Кирикова. — Во-вторых, благодаря снижению ставок большее количество клиентов могут воспользоваться ипотечным кредитом.

Рефинансирование набирает обороты

Если сначала заемщики с опаской присматривались к новому банковскому продукту, то сейчас все активнее его запрашивают. Повышенный спрос эксперты связывают в первую очередь с тем, что в настоящее время вилка между ставками трехлетней давности и нынешними существенно увеличилась, рефинансирование стало для заемщиков хорошей возможностью снизить ежемесячный платеж по кредиту.

— Доля рефинансированных кредитов в портфеле филиала Абсолют Банка в 2017 году увеличилась более чем в 2 раза, по сравнению с 2016-м. Основная причина роста популярности данного продукта — возможность существенно снизить процентную ставку по кредиту и таким образом сократить размер ежемесячного платежа и сумму переплаты по кредиту. Действующие ставки на 3–4 процентных пункта ниже, чем, например, ставки в конце 2014 года. Так же стоит отметить, что сейчас многие банки изменили свои подходы. Если раньше действовала дифференцированная ставка, которая зависела от срока кредитования и размера первоначального взноса, то сейчас некоторые участники ипотечного рынка, в том числе и Абсолют Банк, отказались от такого принципа и предлагают единую процентную ставку, вне зависимости от выбранных параметров кредита, — пояснила Мария Батталова. — Сейчас ставка по программе рефинансирования в Абсолют Банке составляет от 8,99%.

ВТБ рефинансирует клиентов из других банков по ставке 10% годовых, в настоящий момент доля рефинансирования в общем объеме выданных колеблется от 3 до 4%.

— Интерес к рефинансированию будет возрастать, пока сохраняется тенденция к снижению ставок. Это связано не только с желанием заемщиков сократить расходы по платежам, но и со стремлением банков получить надежного клиента, — отметил Николай Сидорук. — Поэтому мы рассматриваем рефинансирование как инструмент увеличения клиентской базы и запустили в 4 квартала новый продукт по рефинансированию кредитов

банку нужны клиенты, он договаривается с застройщиками на субсидирование ставок. Если строительной компании необходимо продвинуть определенный объект, инициатива на субсидирование поступает от застройщика, — объясняет механизм Петр Буслов. — Я думаю, что сами программы останутся, просто они будут ограничены по тем или иным параметрам. Например, по времени или по объему предложения. Например, могут появиться акции вроде «100 квартир по сниженной ставке» и так далее. В любом случае, покупателю будут предоставлять возможность приобрести недвижимость по ставкам ниже среднерыночных.

сторонних банков с фиксированной ставкой. Сегодня в УРАЛСИБе предлагается рефинансирование ипотеки по ставке 9,9% годовых. Кроме того, существует возможность объединить ипотечный кредит с потребительским и автокредитом, задолженностям по кредитным картам, а также в рамках нового кредита получить дополнительные денежные средства, и таким образом заместить несколько кредитов одним.

Чего ждать от года грядущего?

Наступающий 2018-й год принесет с собой немало изменений. В частности, с 1 января Центробанк вводит новые требования к ипотечным кредитам с небольшим первоначальным взносом. И у банков, по мнению аналитиков, останется два пути: либо поднимать минимальный взнос до требуемых 20%, либо ставки по ипотеке.

— Мы считаем первый вариант более вероятным. Увеличение процентной ставки сделает продукт неконкурентоспособным, а небольшое повышение первоначального взноса не окажет существенного влияния на доступность ипотеки и не отразится на объемах кредитования, — поделилась своим мнением Мария Батталова. — Возможно, при этом некоторые клиенты отложат ненадолго покупку квартиры, но это не станет поводом для отказа от приобретения недвижимости.

Как показывает практика, объемы выдачи с нулевым и минимальным взносом в Петербурге невелики. Люди, как правило, стремятся внести побольше денег, чтобы сократить итоговую переплату. К примеру, средний размер взноса у заемщиков Абсолют Банка составляет более 30%.

Новые требования, если они будут утверждены, не коснутся только Сбербанка, который может себе позволить фондирование из собственных средств, а не Центробанка.

— Не стоит пугаться того, что первоначальный взнос вырастет. Мы живем в Северной столице, где выбор по банкам большой. Другие банки



МК-АКЦИИ Время скидок наступило

Канун Нового года — время дисконтов. В этот период при заключении договора на покупку квартиры можно получить немало бонусов. Например, у группы ЦДС действует сразу четыре акции: «Скидка 1,2 млн рублей на квартиру с отделкой», «Отделка в подарок», «Готовые квартиры с мебелью» и «Инвестируй! Накопил на квартиру? Покупай 2». Более подробно о них можно узнать на сайте строительной компании и в отделах продаж.

могут иметь более высокие ставки, но предлагать уникальный продукт. Например, для моряков дальнего плавания, индивидуальных предпринимателей и так далее, — говорит начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана ДЕНИСОВА. — Логика Центробанка понятна — продукты с низким первоначальным взносом являются высокорисковыми. Такие заемщики, как только возникнут трудности в жизни, могут расторгнуть договор. Биться за кредит они не будут. Уровень дефолта по кредитам с нулевым первоначальным взносом намного выше, чем средний по ипотечным займам. Когда люди сразу вносят собственные средства, они ответственнее относятся к выполнению своих обязательств.

А снизятся ли ставки?

По мнению экспертов, в 2018-м году процентная ставка может еще снизиться.

— У нас довольно оптимистичные прогнозы на 2018-й год. Мы ожидаем рост объемов жилищного кредитования, — сообщил Вячеслав Лебедев.

— Банк России заявлял о том, что при устойчивой инфляции на уровне 4% он готов снижать ключевую ставку до уровня 6,5–7%. Это создаст возможность для дальнейшего снижения ставок по ипотеке, — считает Мария Батталова. — В этом случае мы увидим ставки по ипотеке на уровне 8–8,5% и рекордные темпы роста ипотечного кредитования.

УХОД ОТ ДОЛЕВКИ МОЖЕТ УБИТЬ РЫНОК

Быстрый переход к проектному финансированию может привести к резкому подорожанию недвижимости



Через три года Россия должна перейти от долевого строительства к проектному финансированию. Такое поручение дал президент страны. Над тем, как это должно произойти, сейчас ломают голову специалисты профильных министерств. Чем все это может обернуться для застройщиков и покупателей для недвижимости Петербурга.

Идея есть, денег на нее нет

Сегодня рынок работает по довольно простой схеме.

МК-ЦИФРЫ

Кто платит за возведение дома при долевом строительстве (диаграммой)

- 20–30% — девелопер
- 30–40% — банк
- 30–50% — дольщики.

Ежегодно за счет россиян в долевое строительство привлекается порядка 3,5 трлн рублей. Банки же дают порядка 700 млрд. Примерно столько же вкладывают строительные компании.

— Представьте, что с завтрашнего дня застройщики не смогут привлекать деньги дольщиков. Значит, эти денежные объемы должны будут покрыть банки в рамках проектного финансирования. Тут же возникает много вопросов и самый первый — а есть ли такие деньги в экономике? Какой здравомыслящий банк захочет профинансировать в таком объеме любой проект? Увы, ответ очевиден. Фондирование в таких объемах Центробанк обеспечить не сможет, у банков этих денег нет, — говорит начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана ДЕНИСОВА.

По словам эксперта, проектное финансирование работает, когда минимум 40% вкладывает исполнитель проекта, а остальные 60 — банки. Но в нынешних реалиях большинство застройщиков просто не наберут на свою «долю». Получается, финансовые организации будут тщательно думать, кому выдавать кредиты. В итоге часть строительных компаний не получит банковский кредит и может просто закрыться.

Плата за спокойствие войдет в цену квартиры

Зачем нужна новая схема? По словам чиновникам, чтобы обезопасить покупателей квартир. Ведь, при проектном финансировании люди будут покупать жилье в готовых домах. Не будет переживаний, что строительство «заморозят», ждать, когда дом достроят. Принес деньги, выбрал квартиру, въехал в нее. Вопрос лишь в том, какую цену придется заплатить за спокойствие.

Сейчас стоимость «квадрата» зависит,

МК-ВОПРОС

Что делать, если все так плохо при любом раскладе?

Олег ОСТРОВСКИЙ, заместитель председателя Комиссии по недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области: — Ситуацию может исправить вмешательство государства в виде выделения госсубсидий уполномоченным банкам для кредитования застройщиков.

в числе прочего, и от степени готовности дома. Чем она меньше, тем дешевле квадратный метр. Самый дешевый вариант — покупка квартиры на этапе котлована, самый дорогой — в готовящемся к сдаче доме.

При новой схеме вилки цен на одну и ту же квартиру не будет. Но зато удлинится общий цикл кредитования стройки (продажи начнутся на 2,5–3 года позже, а проценты банку платить надо), возросшие расходы застройщик покроет, увеличив цену за «квадрат». В итоге стоимость квадратного метра вырастет примерно в 1,5 раза по сравнению с нынешними.

А не так уж и страшен эскроу-счет...

Возможное появление эскроу-счетов поначалу не вызвало оптимизма у застройщиков. Но сегодня при перспективе перехода на проектное финансирование, этот вариант кажется не таким уж и плохим. Что такое эскроу-счет? Это счет в банке, на котором будут лежать средства дольщика, пока дом не сдадут. При этом суммы до 10 млн рублей будут застрахованы, и на них будет «капать» начисляться процент годовых.

— Для дольщика это 100-процентная гарантия, что деньги не уйдут, куда не надо, — пояснил сопредседатель Оргкомитета конкурса «Доверие потребителя» Олег ОСТРОВСКИЙ. — Для застройщика это все то же проектное финансирование, но банк дает ему не собственные средства под большой процент, а кредитует (и желательно по льготной ставке) по льготной ставке в объеме привлеченных средств дольщиков.

И все же, по словам экспертов, вариант с внедрением эскроу-счетов хоть и лучше проектного финансирования, но все равно не спасет рынок от роста цен. Недвижимость подорожает примерно на 20–30%.

МК-КСТАТИ

По словам министра строительства России Михаила Меня, чтобы рынок ипотеки был выгоден и застройщику, и покупателю, процентная ставка по кредиту и первым, и вторым должна составлять 2–3%. Но, как уточнил чиновник, достижение такого уровня кредитования — задача банков, Минстрой ее решить не может.



**В своем доме
можно все!**

Легкая ипотека от Банка УРАЛСИБ

от 9,4 % годовых

- сумма кредита — от 300 тыс. до 50 млн рублей
- первоначальный взнос — 10 %
- специальное предложение для многодетных семей «Семейная ипотека»

8 800 250 57 57
uralsib.ru



Общие условия кредитования по программам ипотечного кредитования физических лиц на приобретение жилой недвижимости и апартаментов по договорам купли-продажи либо по договорам участия в долевом строительстве: процентная ставка за пользование кредитом устанавливается в зависимости от размера первоначального взноса, страхования жизни и риска потери трудоспособности, категории Заемщика, вида приобретаемого объекта недвижимости, сроков оформления права собственности на приобретаемый объект недвижимости и наличия отклонений от стандартных условий кредитования в следующем диапазоне: от 9,4 % до 15,4 % годовых в случае приобретения недвижимости на первичном рынке и от 9,9 % до 16,4 % годовых в случае приобретения недвижимости на вторичном рынке. Минимальная сумма кредита — 300 000 руб. Валюта кредита — рубли РФ. Срок кредита — от 3 до 30 лет (включительно). Максимальная сумма кредита определяется на основании оценки кредитно- и платежеспособности Заемщика/Заемщиков и предоставленного обеспечения. Комиссия за выдачу кредита отсутствует. Минимальный первоначальный взнос — 10 % от стоимости приобретаемого объекта недвижимости. Дополнительные расходы: страхование жизни и трудоспособности Заемщика/Заемщиков (является добровольным), страховые ответственности Заемщика по кредитному договору (является обязательным при первоначальном взносе менее 15 % в случае приобретения строящейся недвижимости и при первоначальном взносе менее 20 % в случае приобретения готовой недвижимости), страхование и оценка объекта недвижимости, оформление в залог (тарифы устанавливаются страховой/оценочной компанией), нотариальные завершение документов (при необходимости). Обеспечение — залог приобретаемого или иного объекта недвижимости, удовлетворяющего требованиям Банка. Досрочное погашение без ограничений. Подробная информация по условиям кредитования — по телефону справочной службы 8-800-250-57-57 или на сайте Банка www.uralsib.ru. Тарифы действительны с 12.09.2017. Изменение условий кредитования производится Банком в одностороннем порядке. Не является публичной офертой. Услуга предоставляется ЗАО «БАНК УРАЛСИБ». Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 30 от 10.09.2015. Реклама.