



**Долго ли еще цены на квартиры будут оставаться низкими? Установит ли ставка по ипотеке новые исторические рекорды? Придут ли на смену ипотеки с господдержкой субсидированные застройщиком программы? На эти и многие другие вопросы ответили эксперты в ходе круглого стола, организованного «МК» в Питере» совместно с порталом tffinance.ru.**

### Затишье после бури спроса

За 2016 год в Петербурге и в пригородной зоне было куплено около 4 миллионов квадратных метров жилья. На этой площади могло бы разместиться население небольшого городка. Экспертам же это показало: рынок вышел из кризиса и стабилизировался. Отсюда — больше сдаваемых объектов, интересных для покупателя программ и, как следствие, ипотечных кредитов.

— На сегодня ипотека — единственный сектор потребительского кредитования, который показывает устойчивый рост. Причин было несколько: помогло государство своей поддержкой, потом был слух, что программу отменяют, и это лишь подстегнуло спрос, — сообщил президент Ассоциации банков Северо-Запада Владимир Джикович. — Что будет дальше? Думаю, что результаты первого полугодия ответят на этот вопрос.

Ипотечное кредитование действительно «тащило» рынок. Самым же ажиотажным месяцем по покупке недвижимости и выдаче кредитов стал февраль. Тогда пронесся слух, что в марте программу государственной поддержки ипотеки отменяют и дешевых кредитов не будет. Стабильно рос спрос и в декабре. В целом же год, по словам представителей банков, показал, что рынок недвижимости вышел из кризиса и начал набирать обороты.

— 2016 год по своим итогам стал рекордным за три последних года. Наш портфель вырос на 20 процентов по отношению к 2015 году и составил более 200 миллиардов рублей. Лидером этого прироста являлся Санкт-Петербург — порядка 70 процентов всего портфеля приходится на него, — сообщил директор управления по работе с партнерами Северо-Западного банка Сбербанка Вячеслав Лебедев. — По программе господдержки непосредственно в Петербурге было выдано кредитов на 29,1 миллиарда рублей. При этом средняя сумма чека с 2015 года практически не изменилась — 1,9 миллиона рублей.

В 1,5 раза больше ипотечных кредитов, чем в 2015 году, выдал и Абсолют Банк. Его ипотечный портфель в ушедшем 2016 году



# ЖИЛЬЕ-2017.

# КУРС НА УДОРОЖАНИЕ

Эксперты рассказали, что они ждут от рынка недвижимости в наступившем году

составил 2,974 миллиарда рублей. Причиной тому послужила не только программа господдержки.

— В 2016 году у Абсолют Банка было много интересных совместных программ с ведущими застройщиками Санкт-Петербурга. Одна из самых ярких — с компанией Setl City. Она отличалась минимальной процентной ставкой от 7,7 процента годовых. Сейчас, несмотря на то, что государственная программа завершена, ничего страшного не произошло, эта ниша заполняется альтернативными субсидированными предложениями от застройщиков, как правило, лидеров рынка, — сообщила заместитель управляющего филиалом Абсолют Банка в Санкт-Петербурге Мария Батталова. — Мы рассчитываем, что за 2017 год ипотечный портфель филиала Абсолют Банка покажет прирост порядка 20 процентов относительно прошлого года. Основной упор в работе мы сейчас делаем на первичный рынок недвижимости. За 2016 год доля «первички» в портфеле филиала составила около 65 процентов. Хочется отметить, что застройщики стараются предоставить клиенту максимально удобные условия и всегда идут на контакт с банком по субсидированным ставкам — предлагают различные варианты совместных программ. Сегодня минимальные ставки по таким программам начинаются от 8–8,5 процентов годовых.

Интересной акцией с застройщиком отметились в 2016 году и еще один гигант — ВТБ.

— В октябре мы запустили акцию «Приобрети квартиру у «ЛСР» через наш банк и выиграй 1 миллион на погашение кредита», — рассказал эксперт по работе с партнерами отдела продаж ипотечных кредитов розничного филиала ВТБ в Санкт-Петербурге Мерген Лиджиев. — Ожи-



дания по господдержке были полностью оправданны. Филиалом «Северо-Западный» банка ВТБ в 2016 году было выдано почти в 2 раза больше ипотечных кредитов по сравнению с 2015 годом, а портфель за год вырос на 45 процентов.

По данным специалистов банка ВТБ 24, только за 11 месяцев 2016 года Петербург по ипотечному кредитованию показал рост на 37 процентов! Дальше — больше.

— 2016 год мы закончили с объемом выданных кредитов в 27,7 миллиарда рублей. Это на 49 процентов выше, чем в 2015 году. После февральского ажиотажа ипотечное кредитование и программы у застройщиков постепенно стали снижаться и выравнивались. Продажи шли очень спокойно. Конечно, после отмены господдержки банки подняли ставки. Выходом для покупателя стали совместные программы с застройщиками. В частности, на некоторые объекты «ЛСР» была минимальная ставка в 6,9 процента годовых, — рассказала начальник Центра ипотечного кредитования ДО № 1 «Невский, 59» филиала № 7806 в Санкт-Петербурге ВТБ 24 (ПАО) Татьяна Хоботова. — Как рождаются такие проекты? У банков есть система скидок на процентные ставки. Банки их предлагают, а застройщики рассматривают, в какой момент им удобно с банком сделать совместную программу. Думаем, что 2017 год будет более спокойным.

### Нулевой взнос — повышенная ставка

В конце года в городе стало довольно много рекламы, предлагающей ипотеку с первоначальным взносом в 0 рублей. Откуда у банков и застройщиков такая немалая щедрость и желание рискнуть? К тому же на одном из наших круглых столов и девелоперы, и банкиры уверяли: таких программ в городе не будет. Однажды кредитные организации и застройщики на них уже

Тенденция рынка: материнский капитал все чаще выступает как первый взнос по ипотеке

### МК-СПРАВКА Средний чек кредита

2014 год — 1,8 млн. рублей

2015 год — 1,748 млн. рублей

2016 год:

Сбербанк — 1,764 млн. рублей

«Абсолют Банк» — 1,85 млн. рублей

ВТБ24 — 2 млн. рублей

### МК-ЦИФРЫ Почем «квадрат» для народа?

По данным консалтингового агентства «Петербургская Недвижимость», в Петербурге 70 процентов сделок приходится на квартиры в домах экономкласса в разной стадии готовности и по цене в 65–105 тысяч рублей за «квадрат». Более 20 процентов — сделки с ценой выше 100 тысяч за квадратный метр.

В пригороде большинство сделок — 60 процентов — квартиры по 55–75 тысяч рублей за квадратный метр.

— Около 10 процентов сделок в области совершается с квартирами, цена «квадрата» в которых до 55 тысяч рублей. Их мало, но они есть. Наша рекомендация — более осторожно и внимательно относиться к таким предложениям, — сообщила Ольга Трошева.

обожглись. И все же реклама, а значит, и предложение на рынке появились. В чем подвох?

По словам эксперта, программа с нулевым первоначальным взносом включает в себя повышенную ставку. И, скорее всего, банк будет страховать кредит на сумму первоначального взноса. Ведь каким-то образом минимизировать риски нужно.

— Такая программа была в нашем банке до 2008 года. Она запускалась на растущем рынке, когда стоимость недвижимости росла. На том рынке, который есть сегодня, брать квартиру с нулевым взносом — очень рискованный вариант, — высказала свое мнение Татьяна Хоботова.

По мнению застройщиков, скорее всего, такие программы — попытка банка

### МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

#### Директор департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергей ТЕРЕНТЬЕВ:

— Ипотека без первоначального взноса — хорошее предложение, у нас в компании оно есть. Эта программа не пользуется массовым спросом, так как предъявляет совершенно определенные условия к заемщикам и подходит небольшой категории покупателей. «ЦДС» постоянно работает в тесной связке с финансовыми учреждениями над совместными программами, которые повышают доступность покупки жилья в новостройке. На днях мы подписали договор со Сбербанком о предоставлении клиентам «ЦДС» ипотеки с процентной ставкой от 8,4% годовых. Принципиальное отличие этой программы от большинства подобных, уже существующих на рынке, — указанная процентная ставка сохраняется на весь период кредитования, а не действует в короткий маркетинговый период.



и девелопера выйти на новую аудиторию. — Но на стабильном рынке, каковым он сегодня является, кроме повышенной ставки, банк дополнительно микширует свои риски. Такую программу он предлагает только клиентам, которые уже имеют положительную кредитную историю. При этом выдвигает условие: не менее 500 тысяч рублей заимствований ранее именно на ипотечном рынке. И эти заимствования были благополучно, без дефолтов погашены. В общем, эта программа не для масс, — поделилась своим мнением **начальник отдела продаж ЗАО «БВА-Девелопмент» Светлана Денисова**. — Часть требований наверняка не анонсируется, но защита в таком продукте.



### Цены отпустят в свободное плавание

По данным застройщиков, на протяжении двух последних лет они старались держать цены на недвижимость, притом, что себестоимость стройки постоянно

росла. Держать дальше просто нерентабельно. — Сегодня средняя цена квадратного метра на рынке в городе — 107,5 тысяч. Это средняя базовая цена предложения. За год она изменилась всего на 2,9 процента — это плюс 3 тысячи рублей за «квадрат». В пригороде «квадрат» подорожал на 1,5 тысячи рублей. Официальная же инфляция — 5,2 процента, — сообщила **руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева**. — Мы прогнозируем рост цен в этом году. Он не будет ошеломляющим — он возможен в районе реальной инфляции, то есть около 10 процентов. Но рост будет — слишком велики издержки, — пояснила Светлана Денисова.



### Купить, чтобы сохранить

По мнению экспертов, зачастую люди покупают квартиру не для того, чтобы улучшить жилищные условия, а дабы сохранить

МК-СПРАВКА

### Первый взнос, какой он?\*

- Сегодня стандартный взнос — **15–20** процентов от стоимости квартиры.
- **10** процентов от цены жилья — первый взнос для зарплатных клиентов банка.
- **5** процентов — таков первоначальный взнос у банка ВТБ24, если в качестве этого взноса выступает материнский капитал.
- **40** процентов — взнос по программам без подтверждения доходов.

\*По данным банка «ВТБ24»

свои сбережения. Депозиты в этом плане не помощники. Уже сегодня редко где увидишь ставку в 10 процентов (и это будет краткосрочный вклад), а через год, по данным банкиров, ставки по депозиту будут на уровне 5 процентов годовых. Квартиры же с каждым годом лишь растут в цене.

При этом профессиональных инвесторов на рынке относительно немного — около 20 процентов.

— Как правило, они наиболее активны на старте продаж. Их доля в числе покупателей может составлять и более 15–20 процентов, — сообщила Ольга Трошева.

По словам Светланы Денисовой, они в последнее время все чаще видят таких, кто покупает, чтобы овеществить материнский капитал. В недвижимость же вкладываются и свободные деньги. Что потом делать с квартирой — использовать самим или продать, — каждый решает для себя сам.

По словам же наших экспертов, сегодня на рынке сложилась наиболее привлекательная для покупки недвижимости картина. Хотя и себестоимость выросла, застройщики пока что держат цены, а вот процентные ставки по ипотеке 1 марта упали до рекордного минимума в 10,4 процента.

Наталья ЛАМБОЦКАЯ.

ЕСТЬ МНЕНИЕ

### Начальник отдела продаж ГК «РосСтройИнвест» Людмила ЗДОРОВЕЦКАЯ:



— Цены на недвижимость в Петербурге и пригородной зоне не поднимались на протяжении почти двух лет. Девелоперам удавалось их сдерживать на счет собственной маржинальности. Однако на протяжении этого времени неизменно росли в цене строительные материалы, работы. В итоге себестоимость объектов строительства выросла на 20–30 процентов. Рынок встал перед дилеммой — либо работать в убыток, что недопустимо для серьезной компании, либо повышать цены. Так что рост стоимости квадратного метра неизбежен. По нашим прогнозам, он не будет резким, но в итоге цены на недвижимость будут расти в пределах инфляции на 8–10 процентов.

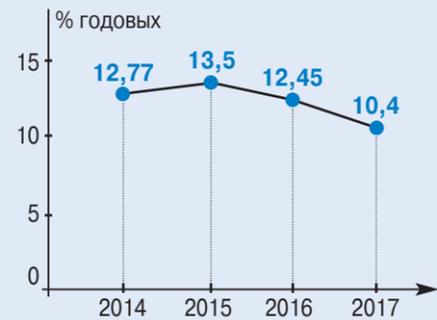
Совместные с банками программы субсидирования ставок, которые всегда вызывают интерес у покупателя, у ГК «РосСтройИнвест» были и, безусловно, будут. Обычно они формируются ближе к середине года, когда происходит стабилизация ставок по ипотечным кредитам у банков.

В целом же прошлый, 2016 год был ровным. Продажи шли равномерно, при этом, по статистике нашей компании, спрос был по всем локациям, где мы строим жилье. В строительстве все, в том числе стабильность спроса, зависит от качества строительства, надежности застройщика.

В 2017 году компания продолжит наращивать обороты. На рынок планируется вывести три новых объекта. В том числе компания начинает в этом году работать в Москве. Так что от 2017 года мы ждем не только стабильности, но и роста.

КСТАТИ

### Как менялась средняя ставка\*



\*По данным Сбербанка.

### А какова сегодня средняя ставка?

**Сбербанк:** 10,4% годовых.  
**ВТБ24:** ключевая — 10,4%. Стандартные — 11,4% на первичную, 11,75% — на вторичку.  
В начале 2017 года банк запустил программу «Больше метров — меньше ставка». Например, при покупке квартиры свыше 65 «квадратов», можно получить скидку — минус 1 процент к ставке.  
Также скидку до минус 1 процента могут получить сотрудники медицины, образования и правоохранительных органов.  
**Абсолют Банк:** и на первичном, и на вторичном рынке — 11% годовых.

**Объекты этого застройщика отличаются от других оригинальными архитектурными решениями и бережным отношением к окружающей среде. Проекты, как правило, «вписываются» в существующее окружение, дополняя его. Будет ли также с ЖК «Два ангела»? «МК» в Питере выяснил, каким будет новый комплекс и чем на этот раз застройщик удивит петербуржцев.**

### Ангелы на Охте

Как удалось выяснить, в самой компании этот комплекс уже стали называть «домом небесного класса». Рассчитан он на искушенного покупателя, который стремится жить в доме высокого уровня комфорта. ЖК «Два ангела», расположенный на Охте, на улице Республиканская, 35а, — это два 15-этажных корпуса на 308 квартир с высотой потолков в 2,9 метра. Студий в этом комплексе не будет. Застройщик прекрасно понимает: маленькие квартиры в клубном доме бизнес-класса — это разрушение однородной социальной среды. Зато у покупателей, которые предпочитают просторное жилье и считают, что 3-комнатная — это тесновато, есть возможность объединения квартир.

По задумке архитекторов, группу которых возглавил известный в Петербурге зодчий Михаил Копков, корпуса напоминают силуэты двух ангелов со сложными крыльями. Панорамное остекление квартир, наклонные витражи балконов, в которых отражаются облака, декор на фасаде и шпили на домах делают здания воздушными. Создается впечатление, что два небесных существа спустились к реке и вот-вот вновь поднимутся в небо. Одним словом — волшебство. Но давайте представим, что комплекс уже построен и заглянем внутрь. Так же так красиво и уютно, как снаружи?

Жилые комплексы этого застройщика всегда отличаются оригинальной архитектурой



# ДОМ НЕБЕСНОГО УДОБСТВА

**15 марта ГК «РосСтройИнвест» выводит в продажу новый жилой комплекс бизнес-класса «Два ангела»**

### Под защитой на земле и в доме

По планам застройщика, вся территория комплекса будет ограждена и взята под видеонаблюдение. Во дворе, что не всегда характерно для домов бизнес-класса, а потому приятно удивляет, расположатся прогулочная зона, детская и

спортивная площадки, а также зона отдыха для взрослых. Если хочется больше простора, можно будет прогуляться по реконструированному Малоохтинскому парку. Он расположен буквально в нескольких шагах от будущего жилого комплекса. Сейчас в нем есть небольшой чистый фигурный пруд, теннисные корты и дорожки для прогулок и бега. Но вернемся в дом.

МК-СПРАВКА

### Почему такое название?

По оригинальной задумке архитекторов во главе с Михаилом Копковым, два 15-этажных корпуса по очертаниям напоминают силуэты ангелов с крыльями. Выразительные фасады выполнены с элементами разных архитектурных стилей. Именно из-за внешнего сходства с небесными жителями комплекс и назвали «Два ангела».

Первое, что увидят гости, — большой светлый холл с лобби-зоной. Здесь гости могут подождать, сидя в мягких креслах и листая журналы. Консьерж же сразу предупредит жителей, что к ним пожаловали визитеры.

### Все лучшее — жителям

Конечно, в здании важна не только внешность, но и начинка. Над ней застройщик серьезно поработал. Каждая квартира будет обеспечена современными устройствами пожаротушения на ранней стадии возгорания. Конечно же, сам дом оборудуют пожарной сигнализацией и системой оповещения. Чтобы жители не беспокоились о чистоте воды из кранов, предусмотрена многоступенчатая система ее очистки с использованием современных систем фильтрации. А чтобы зимой жители дома бизнес-класса не превращались в пингвинов, лавируя на гололеде, пандусы и входные группы планируется оборудовать системой снеготаяния.

В общем, застройщик постарался продумать все, чтобы удовлетворить запросы самых требовательных покупателей, и готов предоставить действительно комфортное жилье с оригинальным архитектурным обликом и современной инженерно-технической начинкой. Так что можно предположить, что жизнь в ЖК «Два ангела» действительно может быть ангельски комфортной.

Кира МОРОЗОВА.