

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИПОТЕКА ЗА ЧАСТНЫЙ СЧЕТ

АВТОР:
Ольга Петрова



ПРОШЕЛ ПОЧТИ ГОД С ТЕХ ПОР, КАК СТАВКА РЕФИНАНСИРОВАНИЯ ПОДСКОЧИЛА ДО 17% ГОДОВЫХ. ЭТО НА НЕСКОЛЬКО МЕСЯЦЕВ ЗАМОРОЗИЛО ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИИ, ЗА СЧЕТ КОТОРОГО УСПЕШНО СУЩЕСТВОВАЛИ ПЕРВИЧНЫЙ И ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ. ВЕДЬ ЕЩЕ В 2014 ГОДУ ОКОЛО 60% СДЕЛОК С ЖИЛЬЕМ ЗАКЛЮЧАЛОСЬ С ПОМОЩЬЮ ИПОТЕКИ.

Рынок в январе и феврале 2015 года остался фактически без сделок с недвижимостью. Застройщики были вынуждены в срочном порядке разрабатывать маркетинговые приемы, чтобы оживить спрос. Вторичный рынок до сих пор не оправился и находится без движения. Но рынок новостроек, а значит, и весь строительный бизнес спасло государство, предложив субсидировать ипотечные ставки.

С марта 2015 года была запущена льготная программа субсидирования ипотеки на первичном рынке жилья. И в этом году для заемщиков — потенциальных покупателей новостроек условия стали даже лучше, чем в докризисные времена. Сегодня реально взять кредит в ведущих банках под 11,4%, что на 1–2 процентных пункта ниже, чем в прошлом и позапрошлом году.

Такая помощь государства особенно видна в проектах эконом- и комфорт-класса в Москве и области, так как у льготной ипотеки есть лимит: стоимость квартиры не должна превышать 8 млн руб. для жителей Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга и 3 млн руб. — для жителей других российских регионов.

По словам генерального директора ООО «Мортон-Инвест» Антона Скорика, с началом программы государственной ипотеки в компании зафиксировали пятикратный рост спроса, в то время как после поднятия ключевой ставки в декабре 2014 года количество ипотечных сделок сократилось в четыре раза. «То есть спрос на ипотеку с господдержкой даже превысил докризисный уровень. Увеличилась и доля ипотечных сделок в общем портфеле. Если в начале года в объеме продаж нашей компании ипотечные сделки занимали около 30%, то сейчас этот показатель — более 50%», — рассказывает он.

Как утверждает заместитель генерального директора компании Urban Group Леонард



Блинов, количество ипотечных сделок после появления льготной ипотеки выросло до 78% — это на 11% выше, чем в предыдущем году. По сравнению с 2014 годом продажи компании увеличились почти в три раза.

Похожая ситуация сложилась и в других регионах России. К примеру, в Ростове-на-Дону, где ГК «Интеко» возводит новостройки и реализует их по ипотеке с господдержкой, продажи удалось вернуть на нормальный, почти докризисный уровень. «По ипотеке мы при любом состоянии рынка продаем порядка 45–50% квартир. Конечно, весной, в промежутке между оставшимся с зимы ажиотажным спросом и появлением ипотеки с господдержкой, наши продажи были заметно ниже обычного», — комментирует директор департамента маркетинга риелторской компании «Магистрат» (входит в ГК «Интеко») Ольга Денисова.

Сегодня рынок ипотечного кредитования постепенно восстанавливается. Так, ссылаясь

На вторичном рынке положение печальное. Ставки по ипотечным кредитам высокие — от 15 до 20% годовых в рублях. Такие условия для многих неподъемны

на данные Центробанка, аналитики компании «Бест-Новострой» подсчитали, что по программе господдержки во II квартале 2015 года было выдано ипотечных кредитов на 90 млрд руб., или 38% всех видов кредитов.

А вот на вторичном рынке жилья положение печальное. Ставки по ипотечным кредитам высокие — от 15 до 20% годовых в рублях. Такие условия для многих неподъемны, да переплата получается слишком большой. Появление льготной ипотеки в этом сегменте обсуждается постоянно, но дальше слов дело не идет. По сообщениям информантов со ссылкой на заместителя министра



ПАВЛИНО
НОВОГРАД

НОВОГОДНИЕ СКИДКИ!

КВАРТИРЫ в г. ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ

- широкий выбор квартир различных планировок: студии, евро-двушки, евро-трешки
- 5 собственных детских садов на 900 мест, школы, поликлиника
- рядом Ольгинский и Павлинский лесопарки
- линия будущего легкого метро в пешей доступности от проекта
- открытие станции метро «Некрасовка» (2017г.) в 3 км
- развитая инфраструктура г. Железнодорожный

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте: <http://www.novogradpavfino.ru/docs>



МИЦ
ГРУППА КОМПАНИЙ

16 ЛЕТ НАДЁЖНОСТИ

(495) 937 76 55
***7655**

www.gk-mic.ru



Государству необходимо поддержать застройщиков, чтобы они полноценно работали: заводы должны выпускать стройматериалы, строители — возводить жилье в срок и не плодить обманутых дольщиков

финансов РФ Алексея Моисеева, новая схема субсидирования предполагает проведение сделки купли-продажи на первичном и вторичном рынках жилья. Грубо говоря, покупатель квартиры на «вторичке» получает льготную ипотеку, если продавец квартиры обязуется купить на эти деньги квартиру в новостройке. Схема непонятная и в реальности сложно реализуемая.

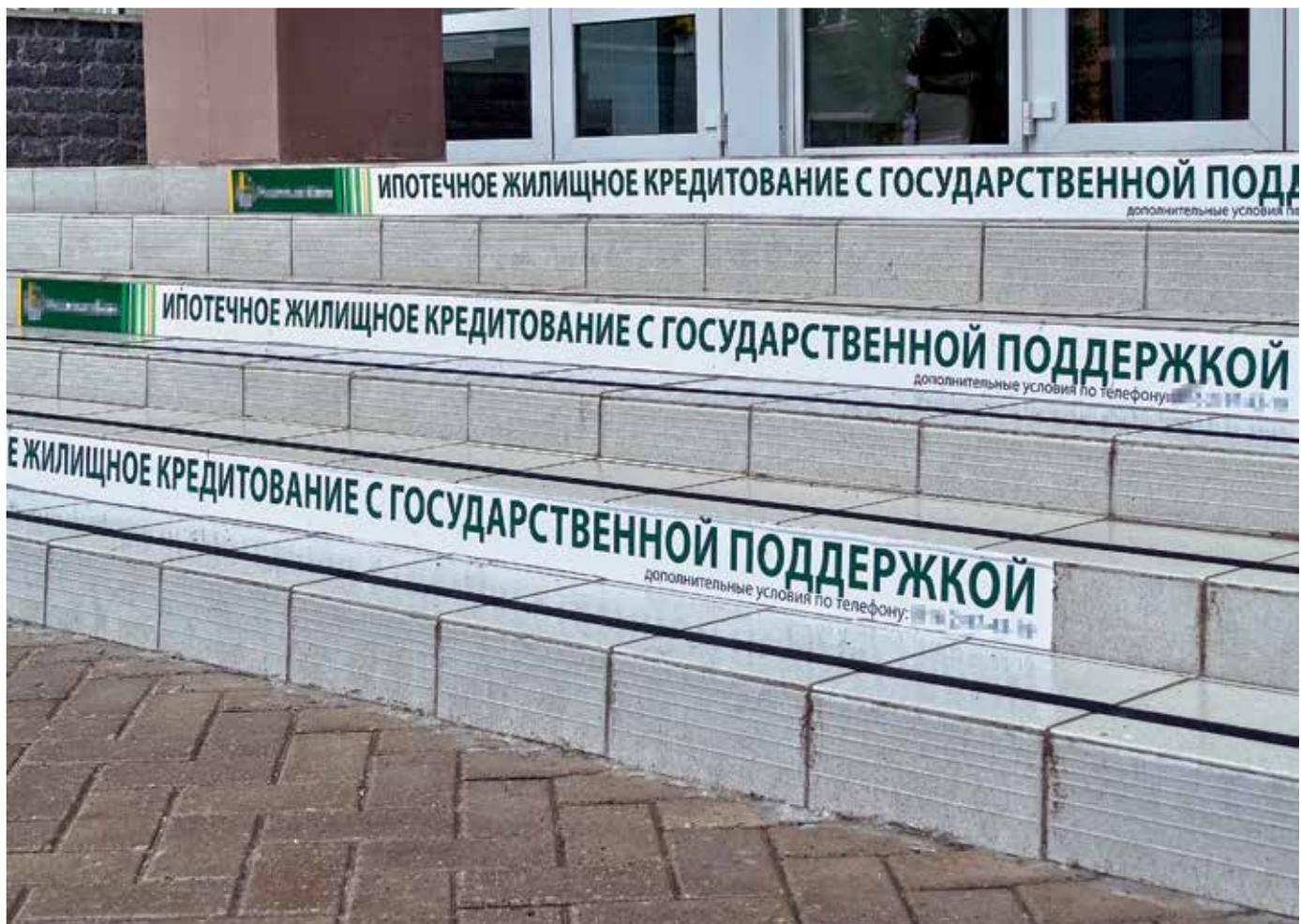
Предоставлять льготное кредитование на вторичном рынке, как на «первичке», никто не будет. В этом есть своя логика. В случае с новостройками государству необходимо поддержать застройщиков, чтобы они полноценно работали, сохраняя рабочие места: заводы должны выпускать стройматериалы, строители — возводить жилье в срок и не плодить обманутых дольщиков. Вторичный рынок никого не волнует — это отношения между частными лицами.

В результате, как отмечают в компании «Метриум Групп», в III квартале 2015 года в Москве зарегистрировано наименьшее

количество переходов прав собственности на недвижимость (на вторичном рынке): Росреестр зафиксировал сокращение объема сделок с жилой недвижимостью на 38,7% (всего 23 809 единиц) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Однако срок льготного ипотечного кредитования ограничен и истекает в марте 2016 года. Сейчас ведутся активные дебаты, нужно ли продлевать эту программу. Рынок вроде восстановился, ставка рефинансирования снижена до 11% (это уровень 2009 года). Как напоминает председатель совета директоров «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова, Минстрой России выступает за продление, в Минфине к этому предложению пока относятся отрицательно, призывая отказаться от искусственной поддержки рынка жилищного кредитования.

«Чем закончится противостояние двух ведомств, неизвестно. Но есть надежда, что программа будет продлена, тем более премьер-министр Дмитрий Медведев на международном

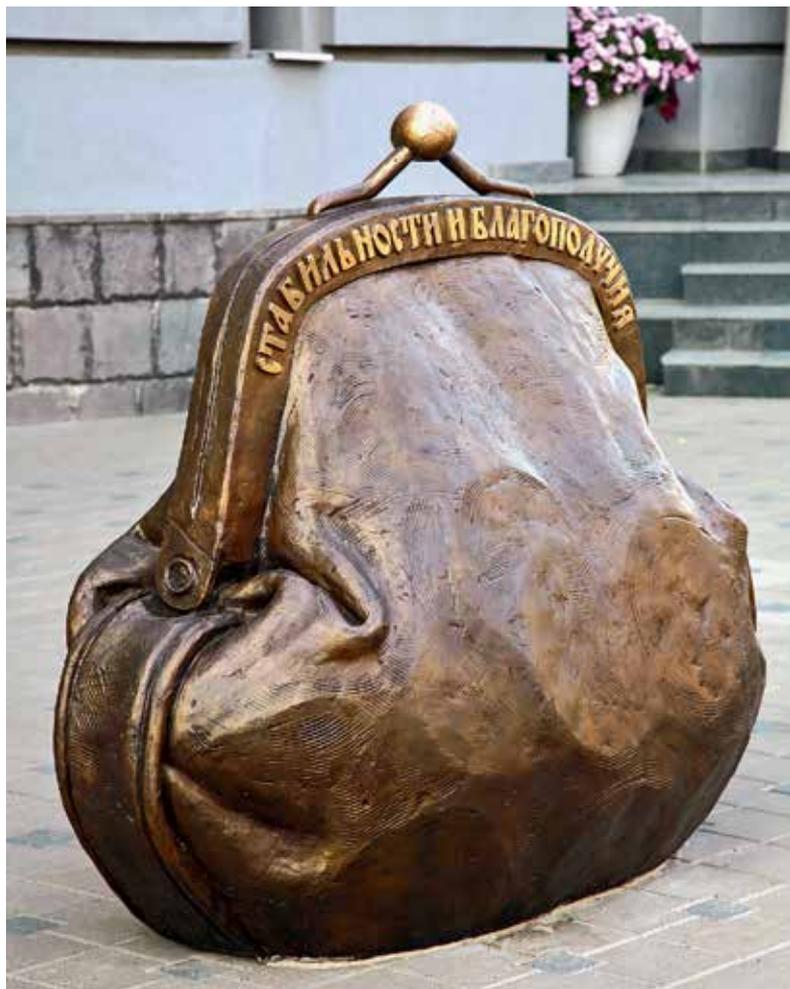


инвестиционном форуме в Сочи заявил о готовности продлить программу», — рассказывает она.

По мнению руководителя аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.ru» Олега Репченко, программа субсидирования ипотечных ставок не нуждается в продлении. Изначально она предполагалась как временная мера поддержки рынка новостроек. Если бы такую программу не ввели, девелоперы столкнулись бы с обрушением спроса — возник бы риск заморозки строительства. Но искусственное стимулирование спроса вредно для рынка. Это еще больше оторвет цены на жилье от реальных возможностей покупателей и будет способствовать надуванию пузыря.

«В данной экономической ситуации единственный адекватный шанс сохранить спрос — снижать цены. Девелоперы должны быть к этому готовы, а со стороны властей требуется помощь именно в этом направлении. Вместо того чтобы удешевлять ипотеку, лучше

Застройщики были вынуждены в срочном порядке разрабатывать маркетинговые приемы, чтобы оживить спрос. Вторичный рынок до сих пор не оправился и находится без движения



PARADISE
DESIGN - STUDIO



**НЕ ЗНАЕТЕ КАК ПОРАДОВАТЬ
БЛИЗКИХ НА НОВЫЙ ГОД?
ПОДАРИТЕ ДИЗАЙН-ПРОЕКТ
И ВСЕ МЕЧТЫ СБУДУТСЯ!**



НАШИ УСЛУГИ

**ДИЗАЙН ИНТЕРЬЕРОВ
РЕМОНТ «ПОД КЛЮЧ»
АВТОРСКИЙ НАДЗОР
КОМПЛЕКТАЦИЯ**

WWW.PARADISE-DESIGN.COM

г. Москва, Ленинский пр-т, 30А
paradise-design@mail.ru

+7 495 726 15 07



КУПОН НА СКИДКУ

10%



сделать доступнее само жилье. Для этого надо снимать административные барьеры, снижать стоимость земли для застройщиков. Такие меры будут куда более эффективными и здоровыми», — уверен Олег Репченко.

Однако застройщики придерживаются другой точки зрения, считая, что льготное субсидирование ипотеки необходимо продлить. По словам Антона Скорика, во многом благодаря этой программе строительной отрасли удается не только держаться на плаву, но и решать квартирные вопросы россиян, сохраняя доступные цены на жилье и выгодные инструменты для его приобретения. «С учетом экономической ситуации в стране целесообразно продлить действие этой важной программы как минимум на один год», — говорит он. При этом эксперт уточняет, что ипотечная ставка

для покупателя в идеальных условиях должна быть понижена до 5–6%.

С такой позицией согласна и генеральный директор агентства недвижимости «ГВСУ-Риэлти», входящего в строительный холдинг ГВСУ «Центр», Татьяна Чернышова: «Если госсубсидирования процентной ставки в пока сложной экономической ситуации не будет, строительный сектор ждет большие проблемы».

«Если госсубсидирования процентной ставки в пока сложной экономической ситуации не будет, строительный сектор ждет большие проблемы»

Предположим, что государство все-таки не продлит программу, решив, что застройщики справятся самостоятельно, а банкам и без сторонней помощи по силам выдавать ипотеку с востребованными процентными ставками. Что случится тогда? Наглядным примером служит вторичный рынок жилья, который и при снижении ставки рефинансирования с 17 до 11% не получил хороших ставок по ипотеке — они остаются на уровне 15–20% для обычных заемщиков. Вялотекущий спрос обеспечивают в основном альтернативные сделки, когда кто-то что-то продает, а взамен покупает другое.

По статистике «Бест-Новострой», с января по сентябрь 2015 года спрос на вторичное жилье просел почти на 40%. Ирина Доброхотова полагает, что отмена субсидирования существенно снизит спрос и на первичном рынке — это повлечет заморозку проектов, уменьшение объема предложения и даже банкротство некоторых застройщиков.

По оценкам экспертов, в этом случае спасти рынок новостроек способно только снижение ставки рефинансирования — как минимум до 8,5%, чтобы у банков была возможность выдавать ипотеку на сегодняшних условиях.

Впрочем, застройщики не сидят на месте и в отличие от продавцов на «вторичке», которые привлекают внимание покупателей только скидками, предлагают собственные программы кредитования и рассрочки платежей. Весь вопрос в том, хватит ли этого спроса для того, чтобы строительный рынок нормально существовал. (АН)