

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ТЕНДЕНЦИИ

Ипотека с протянутой рукой

Игроки рынка недвижимости Перми получили повод для оптимизма

Оксана Клиницкая

После того как в конце декабря 2014 года резко выросли процентные ставки по ипотеке, строители и риелторы забили тревогу. Ведь стоимость ипотеки важна не только для заёмщиков-физлиц, но и для застройщиков. Часть проблем решит субсидирование процентной ставки. Она может снизиться в марте до 13%. Но и в этом случае объём выдачи ипотеки сократится на 25–35%, прогнозируют эксперты.

Рынок строительства жилья находится в тесной взаимосвязи с платёжеспособностью покупателей, а также с возможностью граждан привлекать заёмные средства. Застройщики волновались, что ипотека стала недоступной: банки подняли ипотечные ставки до 18–21% годовых. Рост стал результатом повышения ключевой ставки Центробанка с 10,5% до 17% в ночь на 16 декабря.

30 января Центробанк снизил ставку до 15%.

На днях российское правительство решило поддержать рынок строительства жилья путём субсидирования ставок по ипотеке. На эти цели будет выделено 20 млрд руб. Механизм субсидирования пока неясен. Неизвестны условия и участники программы. Но руководство страны надеется, что этих денег хватит на то, чтобы банки смогли выдавать ипотечные кредиты на покупку квартир на первичном рынке как в завершённых, так и в незавершённых проектах по ставке 13%.

Правительство надеется, что 20 млрд руб. будет достаточно для субсидирования процентных ставок примерно для 300 тыс. новых кредитов на общую сумму 400–500 млрд руб. в течение года. А это 25–35% от всего объёма ипотечных займов, выданных в 2014 году.

Если не поддерживать ипотечное кредитование, то выдачи ипотечных кредитов сократятся в 8,5 раза — с 1,7 трлн руб. в 2014 году до 200 млрд руб. в 2015 году,

подсчитало Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). Если государство выделит 400 млрд руб. на программу поддержки ипотеки, то выдачи по итогам этого года сократятся лишь вдвое — до 800 млрд руб.

Доля ипотеки в сделках с жильём на пермском рынке оценивается в 50%. Это больше, чем в среднем по России: на вторичном рынке почти 30% сделок заключается с привлечением кредитов, а на рынке новостроек — не менее 40%.

Если этот механизм будет разрушен, строительная отрасль окажется под двойным ударом из-за сокращения платёжеспособности населения и недоступности привлечения финансирования застройщикам, заметил премьер-министр Дмитрий Медведев на соответствующем совещании.

Любая поддержка рынка жилья в предстоящем, предположительно непростом году — это хорошая новость, считают аналитики Sberbank investment research (SIR, Москва).

Для того чтобы программа заработала и действительно поддержала строителей жилья, у покупателей должна быть уверенность в том, что либо государство продолжит оказывать помощь рынку и в следующем году, либо ставки в дальнейшем снизятся достаточно сильно для того, чтобы заёмщики смогли обслуживать свои кредиты по 13%. На взгляд аналитиков SIR, более крупные девелоперы получают наибольшую выгоду от программы субсидий — она позволит им увеличить рыночную

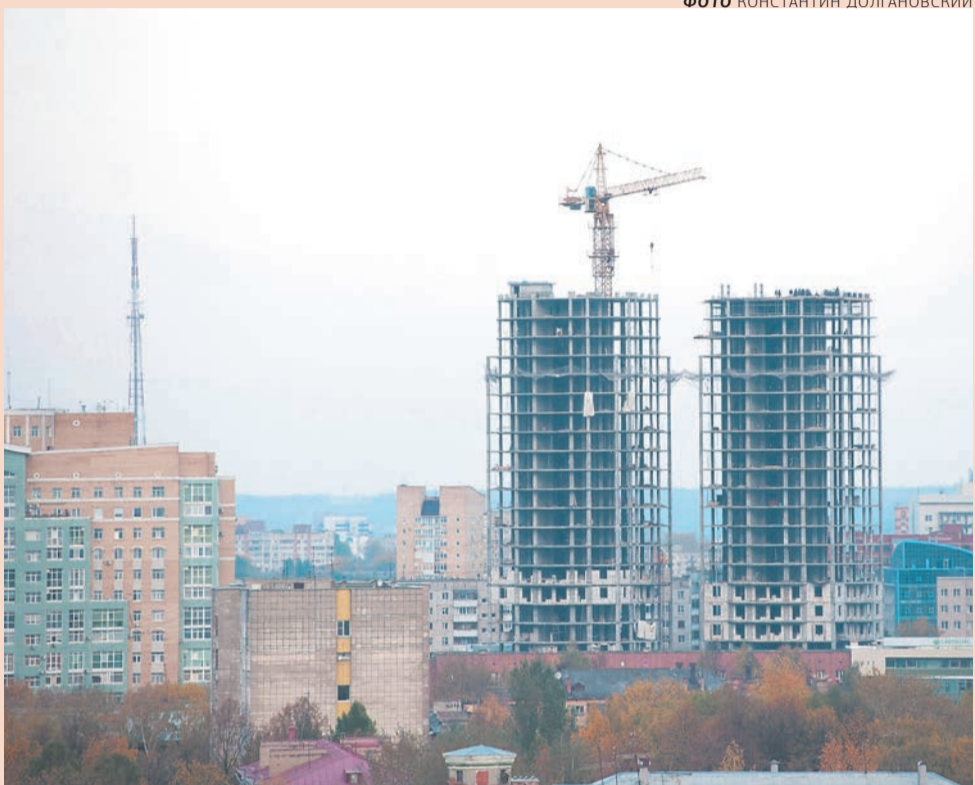


ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

«Непонятно, каким будет механизм компенсации»

Сергей Бровцев, генеральный директор группы компаний Custom Capital:

— Такой же объём ипотеки, как в прошлом году, люди брать не будут. Вопрос тут не только в ставке, но и в том, как будет складываться финансовое положение возможных покупателей, соответственно и число желающих купить будет меньше.

Что касается 20 млрд, то непонятно, каким будет механизм компенсации и через какие банки он будет реализован. Думаю, это будут государственные банки.

В январе все наблюдали за ценами, которые пока остаются на том же уровне. Дальше надо будет смотреть за экономической ситуацией — в прошлый кризис государство выкупало по низким ценам квартиры на свои нужды, и многие застройщики воспользовались возможностью поправить свою ликвидность, продавая квартиры на таких аукционах. Тогда эта мера помогла, посмотрим, что будет сейчас.

«Как только потребитель «иссякнет» — станет намного тяжелее»

Егор Чурин, генеральный директор компании «Инвест-аудит»:

— Поддерживать ипотеку со стороны государства необходимо в любом случае, и не с целью обеспечения строительства жилья, а для сохранения потребительского спроса. Все исследования показывают, что рынок жилья напрямую зависит от ипотечной ставки.

Сложно сказать, достаточно ли будет суммы в 20 млрд руб. Все уверены, что субсидировать необходимо только ставку, а не застройщиков напрямую.

Эффективный, на мой взгляд, инструмент — это АИЖК, через которое можно субсидировать ставки для тех, кто покупает жильё. В АИЖК были и есть такие программы, но их надо было не закрывать и приостанавливать, а развивать и дальше.

Трудно говорить про какие-либо позитивные ожидания. Ипотека сейчас невозможна — ставки запредельные. Даже ставка в 11%, и та была нереальной, а сейчас 14% — уже несбыточная мечта. Я не могу оперировать объёмами, но в таких случаях выделять нужно намного больше, чем 20 млрд руб., для правительства это не такая большая сумма.

Я думаю, ни для кого не секрет, что недвижимость сейчас «в стопе». Пока цену поддерживает потребитель, рынок недвижимости может существовать, но как только потребитель «иссякнет» — станет намного тяжелее.

долю, хотя, вероятно, и не уберёжёт от сокращения предварительных продаж в предстоящем году.

Программа по субсидированию государством ипотеки по ставке 13% начнёт работать не позже начала II квартала, сообщил в эфире телеканала «Россия-24» министр строительства и ЖКХ Михаил Мень. По его словам, в феврале планируется программу доработать.

Игроки на рынке недвижимости Перми рады новой правительственной программе, положительно её оценивают, но хотели бы с ней ознакомиться.

«Важны нюансы, но, на мой взгляд, субсидирование процентной ставки по ипотеке — это хорошее решение. Оно будет способствовать тому, чтобы люди могли приобрести жильё. В некоторых банках ставки носят заградительный характер, граждане кредитоваться не будут, а спрос на жильё имеется», — говорит генеральный директор ОАО «КД ГРУПП» Алевтина Романова.

«Поддержка — это хорошо. Но важны детали. Посмотреть бы программу,

как деньги будут распределяться между банками», — отметили в пресс-службе «СтройПанельКомплект».

«Считаем, что эта программа — одна из положительных антикризисных мер. Лишь бы она сработала», — заметили в пресс-службе ПЗСП.

Это очень позитивная новость, считают в ГК «ПИК». «Если вспомнить недавнее прошлое, то в предыдущий кризис рынок ипотеки и первичного жилья в целом поддержала программа ВЭБа «Ипотека с государственной поддержкой», кредиты по которой выдавал ряд крупных банков в 2010–2013 годах. В определённый период времени это была единственная программа, на которую ориентировались клиенты. Впоследствии ситуация на рынке нормализовалась, и коммерческие банки также смогли предложить своим клиентам конкурентные условия. В связи с этим меры, принимаемые правительством сегодня, смогут уменьшить негативные последствия сложившейся ситуации», — говорят в ГК «ПИК». ■