

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

КРЕДИТОВАНИЕ

Ставки на привлечение

Большая часть квартир в Пермском крае приобретается за счёт ипотеки

Оксана Клиницкая

Пермское агентство ипотечного жилищного кредитования (ПАИЖК) подвело итоги девяти месяцев 2016 года. За это время выдано 602,4 тыс. ипотечных кредитов на сумму 1,03 млрд руб., что на 35% превышает показатель прошлого года, но на 16% ниже уровня 2014 года. Объёмы выдачи ипотечных кредитов уверенно растут, но это приводит к такому явлению, как «новая бедность».

На первичном рынке под залог прав в долевом участии в строительстве выдано 39% всего объёма ипотечных кредитов. Практически все — в рамках государственной программы субсидирования процентных ставок.

На первичном рынке средневзвешенные ставки по ипотечным кредитам в сентябре снизились до уровня 11,6%, на вторичном рынке — до 13,1%, что соответствует уровню 2014 года. Средняя ставка выдачи кредитов снизилась в сентябре до 12,5%, а разница в ставках на первичном и вторичном рынках не превышает 1,5%.

В рамках программы субсидирования профинансировано 10,8 млн кв. м жилья, а это около 40% введённого жилья в многоквартирных домах за три квартала. При этом объёмы жилищного строительства снизились в целом на 5,5%, что связано исключительно с падением масштабов строительства индивидуальных домов на 14%.

Учитывая динамику ипотечных ставок и существующий спрос населения на жильё, ПАИЖК ожидает, что по итогам 2016 года будет выдано около 900 тыс. кредитов на сумму 1,5 трлн руб., это на 30% больше, чем в 2015 году. В 2017 году может быть выдано более 1 млн кредитов на сумму 1,7–1,8 трлн руб. Это позволит как минимум повторить результаты 2014 года.

Сейчас самое выгодное время для покупки квартиры, уверена директор филиала федеральной риелторской компании «Этажи» в Перми Лидия Белобокова. По её мнению, установленные банками ипотечные ставки являются самыми привлекательными за последние 10 лет.

По информации риелтора, господдержку ипотеки решено на 2017 год не продлевать.

Руководитель отдела продаж «Ива-Девелопмент» Наталья Лисина считает, что на ставки повлияла ипотека с господдержкой, она повлекла увеличение объёмов продаж с привлечением кредитов. Так, у «Девелопмент-Юг» (бенефициар «Ива-Девелопмент») в целом в России продажи ипотеки выросли на 20%, в Перми этот показатель составляет 16%.

«У населения становится меньше собственных средств, но доступность ипотеки повысилась, и заёмщики перестали её бояться. Особенно по сравнению со страхами, которые существовали 15 лет назад. Тогда говорили: «Ипотека — враг человека». Сейчас люди воспринимают её нормально. Банки рассматривают заявки клиентов в ускоренные сроки и могут принять решение за 40 минут», замечает Лисина.

Преследуя цели расширения выдачи ипотеки, сейчас можно продать взятую в ипотеку квартиру другому покупателю, который также привлекает ссуду. В среднем новую квартиру в России покупают раз в семь лет, а кредит отдаёт лет за 10–15.

Население сейчас закредитовано, и на 90% квартиры покупаются в кредит. Люди, не являясь малоимущими, берут ипотеку и большую часть дохода отдают за кредит

Также помимо готовых объектов, введённых в эксплуатацию, банки стали выдавать ссуды на покупку квартир в строящихся домах.

«Чтобы банки кредитовали покупателей квартир «с нуля» — раньше это было не про Россию», — говорит начальник управления по работе с партнёрами ипотечного кредитования Пермского



ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

отделения Сбербанка России Светлана Умнова. По её данным, Сбербанк в Пермском крае за девять месяцев выдал 80% ипотечных кредитов на покупку «вторички» и 20% на покупку «первички».

По информации начальника центра ипотечного кредитования ВТБ 24 в Перми Ирины Юдиной, ВТБ 24 выдал в Прикамье 47% кредитов на новостройки и 53% на готовое жильё.

В девелоперской компании PAN City Group замечают, что население сейчас закредитовано и на 90% квартиры покупаются в кредит. Люди, не являясь малоимущими, берут ипотеку и большую часть дохода отдают за кредит, что подразумевает появление «новой бедности».

В Перми финансовая обеспеченность населения ниже на 10%, чем в целом по России, но люди всё равно покупают квартиры. «Динамику мы видим, она не на том уровне, как в ажиотажный 2014 год, люди покупают для себя, мы потянули инвестиционные сделки», — подчёркивают в PAN City Group и со ссылкой на застройщиков говорят, что «всю наличность населения уже выбрали».

«Объёмы выдачи выросли на 3–4%, но они не те, которые ожидало российское правительство, — уточняет эксперт. — Возможно, поэтому программу господдержки сворачивают».

Между тем на днях Сбербанк объявил о продлении действия ставки по ипотеке в размере 11,4% не до января 2017 года, а до марта.

ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ

Средняя стоимость сотки земли в Прикамье составила 112 тыс. руб.

Аналитический центр «Медиана» опубликовал результаты исследования изменения средней цены за одну сотку на рынке земельных участков в Перми и Пермском крае в сентябре 2016 года.

Эксперты зафиксировали снижение средней цены относительно августа на 2,48%. Одна сотка земли в регионе стоила 112,82 тыс. руб.

Так, в Дзержинском районе стоимость земли достигла 163, 61 тыс. руб. (+4,25% по сравнению с августом), в Индустриальном — 78,19 тыс. руб. (-4,18%), в Кировском — 103,75 тыс. руб. (-2,08%), в Ленинском — 229,57 тыс. руб. (-0,33%), в Мотовилихинском — 123,25 тыс. руб. (-4,17%), в Орджоникидзевском — 87,17 тыс. руб.

(+0,02%), в Свердловском — 119,77 тыс. руб. (-3,58%). В Добрянском, Краснокамском и Пермском районах стоимость одной сотки составила 29,86 тыс. руб., что на 0,05% ниже, чем в августе.

При этом больше всего предложений на рынке было представлено в Пермском (53,5%), Добрянском (16,6%) и Краснокамском (8,1%) районах. В Перми больше всего участков продаётся в Орджоникидзевском районе (34,1%), и меньше всего — в Кировском (4,3%).

Всего в регионе в сентябре продавалось 703 участка. 527 из них — за пределами города.