

За 2017 год в Петербурге было выведено в продажу 4,7 млн квадратных метров жилья. А куплено — 4,2 млн. Примерно столько же было реализовано и в 2016 году. Но на этом сходство заканчивается. Об особенностях ипотечного рынка и нововведениях года эксперты рассказали на Круглом столе, организованном «МК» в Питере» совместно с порталом tfinance.ru

Чем меньше, тем популярнее

31% спроса, по данным аналитиков, в 2017 году пришелся на пригород. Хотя на этапе развития этих территорий показатель достигал 38%. Снижение, в частности, связано с сильным застраиванием отдельных зон. Например, в Кудрово объем предложения стал меньше, и, как следствие, упал спрос. В то же время растет спрос на определенные локации в самом городе.

— С каждым годом требования покупателей растут. Несмотря на ограниченный бюджет покупки, клиент сегодня делает выбор в пользу проектов, наиболее обеспеченных инфраструктурой, в том числе, транспортной. Поэтому спрос смещается из Ленинградской области в городские локации. Кроме того, нельзя недооценивать значение прописки в Петербурге, она остается важным критерием для покупателя. Так же, как и возможность пользоваться социальной инфраструктурой города и тарифами ЖКХ, — уточняет директор по продажам «Главстрой-СПб» **Юлия РУЖИЦКАЯ**. — Лидерами по продаже новостроек остаются Приморский и Выборгский районы, где возводятся крупные жилые комплексы в формате КОТ (комплексное освоение территорий), содержащие в себе все преимущества комфортной недвижимости по цене квадратного метра жилья в Ленобласти.



КВАРТИРУ МОЖЕТ Позволить себе каждый

Эксперты рассказали о новых тенденциях на рынке недвижимости Петербурга

ние покупатели выбирали студии и однокомнатные квартиры. При этом почти половина отдавала предпочтение недорогой недвижимости, цена «квадрата» которой составляет 65–85 тысяч рублей. То есть, как правило, в проектах комплексного освоения территорий.

Регионалы выбирают Петербург

Все чаще покупателями квартир в городе и пригороде становятся иногородние. Рекламная активность питерских девелоперов в других регионах, предоставление дополнительных скидок, компенсация билетов и другие акции привели к тому, что за последние годы доля региональных покупателей выросла на 5–7%. Сегодня она составляет 30%. То есть каждый третий приобретатель недвижимости в Петербурге — представитель другого города или области.

— Москва второй год подряд проиграла Петербургу по объему реализации недвижимости. Это новое для рынка явление, — говорит **начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана ДЕНИСОВА**. — Причин этому несколько. В Москве дорожает квадратный метр. Поэтому в последние годы, когда из-за геополитической ситуации в мире региональные покупатели перестали рассматривать как вариант вложения денег покупку недвижимости в Европе или на курортах, они обратили свой взор на Санкт-Петербург.

Однако, как считает эксперт, почитать на лаврах не нужно. Петербург давно не может похвастаться открытием новых транспортных артерий, станций метро, театров и музеев. Москва же делает семимильные шаги по улучшению своей самопрезентации и повышению качества городской среды. А, значит, в какой-то момент внимание регионалов может переключиться на первопрестольную.

Двигатель ипотеки — снижающиеся ставки

Все участники Круглого стола сошлись во мнении, что основным драйвером роста

и относительно стабильными ценами на квадратный метр. По итогам года ипотечный кредитный портфель Северо-Западного банка ПАО Сбербанк увеличился на 22% и достиг цифры 344,5 млрд рублей, — сообщил директор управления по работе с партнерами и ипотечного кредитования Северо-Западного банка Сбербанка Вячеслав ЛЕБЕДЕВ. — Ипотечный портфель головного отделения Сбербанка по Санкт-Петербургу увеличился на 33% и превысил 184 млрд рублей — это 53,4% всего ипотечного портфеля Северо-Западного банка Сбербанка. Объем выданных банком в 2017 году жилищных кредитов вырос на 50% и составил 146 млрд рублей. За этот период в Северо-Западном федеральном округе на кредитные средства Сбербанка приобрели жилье свыше 78 тысяч человек, 40% от этого числа зарегистрировали переход прав собственности в Росреестре с помощью услуги электронной регистрации Сбербанка.



Где чаще всего покупают квартиры?

- 1-е место.** Всеволожский район Ленинградской области на границе с городом — 23% спроса.
- 2-е место.** Приморский и Невский районы Петербурга — по 11% спроса.
- 3-е место.** Московский, Красносельский и Выборгский районы Петербурга — 6–7%.

— Безусловно, довольно высокий уровень спроса поддержала ипотека. На протяжении года происходило снижение ставок, цены на недвижимость были стабильными, а застройщики, особенно на старте продаж, делали интересные предложения покупателям, — говорит **руководитель Консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга ТРОШЕВА**. — В итоге доля ипотеки в последние месяцы росла. По нашим сделкам она подошла к 70%. Средний же итог года: доля ипотечных сделок на рынке составила 64%. Это на восемь больше, чем в 2016 году. Хороший рывок.

По словам эксперта, чаще всего (в 70% случаев. — Ред.) петербуржцы и иногород-



Сколько в среднем стоит квадратный метр жилой недвижимости?

В Петербурге за год цена квадрата в самом популярном у покупателей масс-маркете выросла на два процента и на конец года составила в среднем 99,5 тысяч рублей.

В пригороде стоимость «квадрата» подешевела на три процента и стала составлять 65 тысяч рублей.

Средний бюджет покупки в городе — 4,5–4,7 млн рублей, в пригороде — 2,6–2,7 млн.

Каждый второй ипотечный заемщик Банка «Санкт-Петербург» получает кредит на недвижимость по одному документу — паспорту.

рынка в 2017 году стало регулярное снижение ипотечных ставок. За год они «упали» с 11,7 до 10% годовых. В итоге снизился и размер ежемесячного платежа, что позволило приобрести квартиры семьям, которые раньше просто не потянули бы эти выплаты. Нарастающий спрос отметили и банки.

— 2017 год вновь показал интенсивный рост жилищного кредитования, который был вызван и многократным снижением ставок,

БАНК
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ | ИПОТЕКА

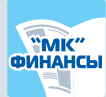
Ставки ниже!

от 9.50%

/812/ 329 5927

www.bspb.ru

Кредит предоставляется ПАО «Банк «Санкт-Петербург», валюта кредита — рубль, срок кредитования до 25 лет, сумма кредита от 500 тыс. руб. до 10 млн. руб., процентная ставка на весь период кредитования — от 9,5% годовых, первоначальный взнос от 20%. Ставка действительна при заключении дог. личного и комплексного ипотечного страхования, аккредитивной форме расчетов на первичном рынке, расчетах через эскроу-счет или аккредитив на вторичном рынке. Погашение кредита производится аннуитетными платежами. Полное и частичное досрочное погашение кредита без мораториев, штрафов и ограничений по сумме после первого платежа по графику платежей. Комиссия за выдачу кредита отсутствует. Требования к заемщикам: гражданство РФ; возраст от 18 до 65/70 лет для женщин/мужчин на момент полного погашения кредита; постоянная/временная регистрация на территории РФ; постоянное место работы на территории нахождения офиса/филиала ПАО «Банк «Санкт-Петербург»; общий непрерывный стаж работы — 1 год; стаж на последнем месте работы: для наемных работников/военнослужащих — 4 месяца, для индивидуальных предпринимателей — 12 месяцев владения прибыльным бизнесом, для нотариусов/адвокатов — 12 месяцев регистрации в качестве нотариуса/адвоката и осуществление прибыльной деятельности. С подробной информацией можно ознакомиться на сайте bspb.ru или по телефону /812/ 329 5927. ПАО «Банк «Санкт-Петербург». Генеральная лицензия Банка России № 436 от 31.12.2014. ОГРН 102780000140. Малохитинский пр., дом 64, лит. А. РЕКЛАМА.



Сбербанк за 2017 год выдал в Санкт-Петербурге 38550 ипотечных кредитов на сумму более 88 млрд рублей, это на 60% больше, чем в 2016 году.

В Ленинградской области было выдано 5324 жилищных кредита на сумму 8,4 млрд рублей, это на 32% больше по сравнению с 2016 годом.

При этом доля просроченной задолженности в портфеле ипотеки Сбербанка минимальна и по-прежнему составляет 0,6%.

За 2017 год Банк «Санкт-Петербург» выдал 11 326 ипотечных кредита на 25 млрд рублей. Средний чек ипотечного договора не изменился и составил 2,2 млн рублей.

Ставка по ипотеке на первичном рынке здесь — 11% годовых, на вторичном — 9,5. Ставка рефинансирования — 10,5.

— 2016 год закончился одновременно и бумом спроса и стрессом. 31 декабря закончилась госпрограмма, и было непонимание, в каком ценовом диапазоне мы будем жить в 2017 году, — сообщила **руководитель бизнеса**



ипотечного кредитования Банка «Санкт-Петербург» Екатерина СИНЕЛЬНИКОВА. — В январе замерли все: банки, покупатели, застройщики. А в феврале ключевая, а за ней и банковская ставка снизилась. Мы определились с планом продаж. А потом месяц за месяцем били рекорды и устанавливали новые. Даже летом, когда обычно бывает затишье, у нас были активные продажи ипотеки. По отношению к результатам 2016-го года мы выросли на 40%, а поставленные планы перевыполнили на 150%.

Начальник управления партнерских программ петербургского филиала Абсолют Банка Наталья НИКИТИНА сообщила, что в 2017 году филиал Абсолют Банка выдал на 20% больше жилищных кредитов на сумму около 3,7 млрд рублей — это 1350 сделок, включая рефинансирова-

ние. Объемы кредитования оказались выше результатов 2016 года на один миллиард рублей. Средний размер ипотечного кредита по филиалу Абсолют Банка вырос на 400 тысяч рублей и составляет сейчас 2,8 млн рублей.

— Мы думали, что начало 2018 года будет малоактивным, но январь оказался очень оживленным, — рассказала Наталья Никитина. — Спрос на ипотечные продукты есть. Очень большим интересом пользуется и программа рефинансирования. Ставка по ней так же как на ипотеку по первичному и вторичному рынку — 9,5% годовых. А в конце 2017 года мы запустили программу рефинансирования на первичном рынке. Теперь клиентам не нужно дожидаться оформления застройщиком права собственности на жилье, чтобы получить возможность воспользоваться услугой. И сейчас к нам могут обратиться ипотечные заемщики, которые купили квартиры на первичном рынке без первоначального взноса под большую ставку. Для них рефинансирование наиболее выгодно. Как и для тех, кто покупал недвижимость 3–4 года назад под 12–14% годовых.

Семейных клиентов станет больше

На сегодня, по данным Минстроя России, 70% ипотечников — семьи с детьми. Благодаря новой программе по субсидированию ставки эта доля может стать больше, а в ее структуре увеличится количество многодетных семей, в которых два и три ребенка.

— В рамках новой программы процентная ставка по ипотечному кредиту будет частично субсидироваться государством до 6% годовых в рублях на время льготного периода, — рассказывает Наталья Никитина. — Максимальный размер кредита для Санкт-Петербурга и Ленинградской области составляет 8 млн рублей. Срок креди-



тования — до 30 лет. Первоначальный взнос по ипотеке в рамках госпрограммы равен 20% от стоимости объекта. Кроме того, заемщики могут использовать для этих целей материнский капитал, на сегодня он равен 453 тысячи рублей.

— Сначала речь шла о том, что льготная ипотека под 6% годовых будет предоставляться малоимущим семьям, общий доход которых не превышает 50 тысяч рублей. С одной стороны — это огромное количество семей, а с другой — это не самые качественные заемщики. Но в итоге действительность превзошла все наши самые смелые ожидания, — говорит Светлана Денисова. — Это тот приятный случай, когда реальность оказалась лучше ожидаемого: уже два банка, в том числе Абсолют Банк, сообщили, что по льготной ставке будут выдавать ипотеку всем семьям, которые с начала 2018 года обзавелись вторым или третьим ребенком. Таким образом, количеством семей, которые могут взять ипотеку, резко увеличилось. Уверена, что при такой приятной ставке программа завоюет умы и сердца петербуржцев, и в итоге мы увидим возросший объем заявок.

— Мы уже отмечаем большой интерес к программе, как среди существующих заемщиков, так и среди потенциальных. Но пока рано считать заявки, программа только стартовала. По условиям программы второй или третий ребенок должны родиться после 1 января 2018 года. Конечно, такие семьи в Санкт-Петербурге уже есть, но за новой квартирой и ипотекой они, наверняка, пойдут в банк чуть позже. — отмечает Наталья Никитина.

Напомним, по новой программе, если в вашей семье с 1 января 2018 года по 2022 год рождается второй или третий ребенок, вы имеете право взять ипотеку на льготных условиях. Государство субсидирует ставку до 6% годовых. Правда, есть определенные условия. Ставка фиксируется в день заключения договора на определенный срок. Если вы берете ипотеку после рождения второго ребенка, ставку «заморозят» на три года. Если после появления на свет третьего малыша — на пять.

— В случае, если во время действия программы в семье рождается сначала второй ребенок, а потом третий, то сначала будет действовать первый — трехлетний — льготный период, а потом начнет действовать второй. Таким образом, максимальный срок фиксации ставки в 6% при наличии трех детей по льготной программе составит 8 лет. А как показывает практика, обычно ипотечные займы выплачиваются за 7 лет, — сообщила Екатерина Синельникова. — Кроме того, семьи, у которых уже



Что такое эскроу-счет?

Это специальный счет в банке, на который кладутся деньги дольщика. Банк передаст их застройщику только после того как покупатель подпишет акт приемки-передачи квартиры. То есть, в случае «падения» застройщика, деньги не пропадут. Более того, Агентство страховых вкладов страхует эскроу-счета до 10 млн рублей. Это означает, что в случае отзыва лицензии у банка, деньги вкладчику будут возвращены.

Застройщик же, который сразу получил деньги дольщика, будет получать их от банка. В размере, равному внесенному на эскроу-счет и под определенный процент.

Сегодня технологию эскроу-счетов уже «обкатывает» Банк «Санкт-Петербург». Правда, пока на сделках на вторичном рынке. При этом продукт сделали бесплатным, убрав все комиссии и вставив в него все, что может банковская ячейка. В итоге время сделки по эскроу-счетам занимает не час 20 минут, как при классической сделке с бумажными документами, а всего 30 минут.

есть ипотека, но родился второй или третий ребенок, могут прийти в банк и попросить перерасчет.

— После завершения льготного периода в кредитном договоре будет закреплена ставка на 2% выше уровня ключевой ставки на момент подписания договора. Сейчас это значение составляет 9,75% годовых в рублях, — пояснила Наталья Никитина.

Впрочем, если экономическая ситуация в России не изменится в худшую сторону, а тенденции на рынке сохранятся, к концу льготного периода ставка по ипотеке может составить те же 6 процентов. Если же ставка сильно вырастет, скорее всего, никто не запретит вам рефинансироваться в другом банке.

Что еще нужно знать — по данной программе можно взять в ипотеку не только строящееся жилье, но и «новую вторичку». То есть уже готовую квартиру. Но только если продавцом будет выступать застройщик, подрядчик или инвестор.

Увы, но пока что программа на распространяется на тех, у кого родится четвертый и последующие дети. Но глава Минстроя России Михаил Мень уже озвучил предложение внести в нее поправки и приравнять четвертого и последующего ребенка к третьему.

Окончание на 18-й стр.

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

УРАЛСИБ | БАНК

Общие условия кредитования по программам ипотечного кредитования физических лиц на приобретение жилой недвижимости и/или 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 15,4 % 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), страхование 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, оформляемого в залог (тарифы устанавливаются страховой/оценочной компанией), нотариальное заверение 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 ПАО «БАНК УРАЛСИБ». Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 30 от 10.09.2015. Реклама.



Новые программы выводят в ТОПы

Заместитель управляющего филиалом Банка УРАЛСИБ в Санкт-Петербурге Николай СИДОРУК отметил, что ипотека является одним из ключевых продуктов Банка УРАЛСИБ:

— Ипотечные продукты Банка являются одними из наиболее привлекательных на рынке — минимальный уровень ставок по кредитам на приобретение недвижимости на первичном рынке составляет 9,4% годовых в рублях, по программе рефинансирования кредитов сторонних банков понижена до уровня 9,9%.

В 2017 году объем выданных ипотечных кредитов в Банке УРАЛСИБ вырос в 4,5 раза по сравнению с показателями 2016 года, превысив 27 млрд рублей. Количество выданных в 2017 году кредитов увеличилось в 3,7 раза — до 12,8 тысяч.

Такая высокая динамика роста объемов выдачи кредитов обусловлена разработкой и выпуском новых актуальных ипотечных программ и улучшением условий предоставления кредитов.

В частности, в 2017 году Банк запустил программу «Ипотечные каникулы», которая позволяет клиентам, арендующим жилье, приобрести собственную недвижимость в здании на этапе строительства и комфортно совмещать арендные и ипотечные платежи. Также пользуется популярностью програм-

ма рефинансирования ипотечных кредитов сторонних банков, по условиям которой клиент может объединить ипотечный, потребительский и автокредит, а также задолженности по кредитным картам сторонних банков в один кредит по выгодной ипотечной ставке. При рефинансировании клиент может включить в единый кредит дополнительную сумму денежных средств и получить ее на потребительские нужды, например на ремонт или мебель для новой квартиры.

Кроме того, Банк предлагает выгодную программу ипотечного кредитования с пониженной ставкой для многодетных семей и программу для военнослужащих с возможностью расширить сумму кредита за счет собственных средств. Максимальный срок ипотечного кредита был увеличен до 30 лет, а кредитный процесс был оптимизирован, благодаря чему сократилось время рассмотрения заявки и предоставления кредита.

Хорошие результаты позволяют Банку занимать высокие позиции в различных отраслевых рейтингах. Например, по итогам 2017 года Банк УРАЛСИБ занял 9 место в рейтинге крупнейших ипотечных банков («Высшая ипотечная лига») аналитического центра «Русипотека», поднявшись по сравнению с прошлым годом на 11 позиций. В том числе, по итогам декабря года УРАЛСИБ занял 7 место среди крупнейших ипотечных банков.

Добавлю, что в рамках развития ипотечного кредитования Банком было открыто 23 ипотечных центра в регионах, аккредитовано 1154 застройщика и более 2750 объектов жилья по всей России.

БЛОКЧЕЙН НА ЗАЩИТЕ ДОЛЬЩИКОВ

Ленобласть стала первым регионом в России, где при регистрации договоров долевого участия начали применять новую технологию

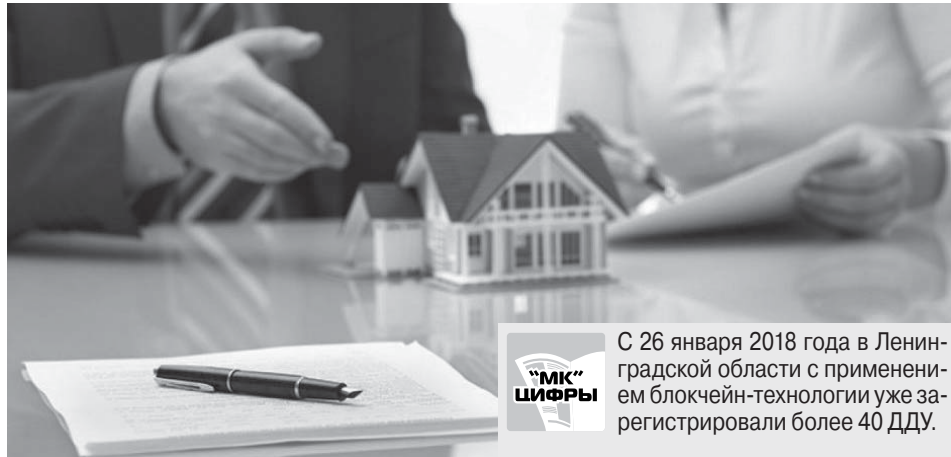
Эксперимент по внедрению блокчейн-технологии стал ответом на внесенные в ФЗ-218 («О государственной регистрации недвижимости») изменения.

Сегодня по закону компания-застройщик должна перечислять 1,2 процента от стоимости приобретаемого объекта в Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства. Государственных регистраторов обязали проверять — внесены ли средства по ДДУ и только после этого регистрировать его. Внедрение блокчейн-технологии призвано сохранить, а в идеале сократить сроки регистрации ДДУ и при этом избежать роста объемов работы для госрегистраторов. На днях стали известны промежуточные итоги эксперимента.

47-й регион подходит для экспериментов

Как сообщил заместитель руководителя Росреестра Андрей Приданкин, в год в России организация предоставляет около 86 миллионов услуг. При этом в Росреестре хранится более 300 миллионов записей о правах и объектах.

— За каждой — чья-то квартира, конкретные люди. Поэтому мы очень осторожно подошли к применению новых технологий. Этот эксперимент, может, и маленький, но это первый шаг к применению технологии блокчейн в других направлениях, — сообщил Андрей Приданкин.



С 26 января 2018 года в Ленинградской области с применением блокчейн-технологии уже зарегистрировали более 40 ДДУ.

Почему же регионом для внедрения пилотного проекта стала Ленинградская область? А потому, что по объемам нового строительства она входит в первую десятку регионов России. За 2017 год в стране было зарегистрировано почти 700 тысяч договоров долевого участия (ДДУ), на область пришлось 35 тысяч. В субъектах РФ, где активность застройщиков ниже, дольше пришлось бы ждать старта эксперимента. Там, где выше итоги не были бы такими наглядными.

Для упрощения эксперимента его организаторами — Росреестр, АИЖК и Внешэкономбанк — был выбран один застройщик — ООО «Тим Групп». Немаловажным фактором при выборе региона стало и то, что недавно в Ленобласти сменился глава территориального управления Росреестра. О новом руководителе — Игоре Ше-

лякове — в головном офисе говорят, как о «драйвере новинок».

Регистраторы ускорились

Что же показал эксперимент? Впервые, скорость работы с пакетами документов выросла.

Ранее, как отметил Андрей Приданкин и подтвердил руководитель Управления Росреестра по Ленинградской области Игорь Шеляков, регистратору, после отправки запроса в Фонд защиты дольщиков, приходилось откладывать один пакет документов и браться за другой. Получение ответа могло занять и час, и два часа. Блокчейн-технология, при условии, что застройщик все правильно оформил, позволяет получить моментальный ответ. Скорость

обмена информацией между Росреестром и Фондом защиты прав граждан — участников ДДУ увеличилась раз в 10!

Что же собой представляет блокчейн? Одним словом тут не ответишь. Сами участники эксперимента довольно долго пытались прийти к единому видению и пониманию термина. Если говорить ассоциациями, то блокчейн — это паутина, раскинутая между разными деревьями. Она существует сама по себе, но связывает разные «растения». В данном случае Росреестр и Фонд защиты прав граждан — участников ДДУ. Робот-«паучок» бегаем по паутинкам по запросу госрегистратора и быстро приносит ответ.

При этом робот никак не влияет на ресурсы и базы отдельных организаций, не может вносить в них изменения. Он просто помогает им обмениваться информацией.

— Мы идем туда, где не будет субъективизма в подаче информации. Программная логика не умеет корректировать информацию и время ее подачи, — сообщил советник председателя Внешэкономбанка Владимир Демин.

Еще одно преимущество блокчейн-технологий — относительная быстрота внедрения. Подготовка к запуску данного проекта заняла четыре месяца. Для сравнения, на стандартную автоматизацию процессов в госорганах могут уйти годы. К тому же, так как данная технология нова для России, создатели платформ готовы отдавать ее для пилотных проектов даром.

Дойдут и до Петербурга

Пока организаторы эксперимента могут говорить лишь о предварительных итогах. И они позитивны. После окончательного подведения результатов, его будут расширять, вводя в него новых игроков и процессы (сейчас блокчейн-технология работает на 1 процент от своих возможностей). И если все будет хорошо блокчейн смогут внедрят в других регионах, в том числе, в Петербурге.

Наталья МОРОЗОВА.

Окончание. Начало на 16-й стр.

— Несмотря на короткий срок действия программы, можно констатировать высокий интерес к данному продукту со стороны покупателей. Это подтверждает количество обращений в компанию, которое увеличилось в несколько раз по сравнению с декабрем 2017 года, — дополняет Юлия Ружицкая. — Купить квартиру на льготных условиях кредитования можно во всех новостройках, строительство которых «Главстрой-СПб» осуществляет в рамках ЖК «Северная долина» в Выборгском районе и ЖК «Юнтолово» в Приморском районе.



КСТАТИ Буквально на днях Абсолют Банк запустил цифровую ипотеку. Новая платформа позволяет принимать заявки, формировать решение и производить выдачу кредита в автоматическом режиме. В итоге минимальное время рассмотрения заявки уже сократилось до 25 минут, а среднее время — до 40. Раньше на это требовалось как минимум 1 день.

Изменения приведут к удорожанию

Еще одно новшество 2018 года — вступление 1 июля поправок в 214-й закон («О долевом строительстве». — Ред.). И пока что вопросов по этому поводу больше, чем ответов. Сначала говорилось, что постепенно всех застройщиков переведут на стропенное финансирование. Потом появилась информация, что деньги дольщиков привлекать будет можно, но не напрямую, а через эскроу-счета. Чем же все это может обернуться для конечного лица — покупателя квартиры?

— Если говорить, что сейчас на рынке мало кто понимает, что будет дальше — это ничего не сказать. Это, помимо прочего, отражается на росте объемов продаж. Люди стараются купить недвижимость сейчас, — говорит **руководитель группы маркетинга Группы ЦДС Петр БУСЛОВ**. — По разным подсчетам, при неблагоприятных вариантах развития ситуации, себестоимость строительства увеличится на 30–40%. То есть цена покупки вырастет процентов на

КВАРТИРУ МОЖЕТ ПОЗВОЛИТЬ СЕБЕ КАЖДЫЙ

50. То есть квартира, которая сейчас стоит 2 млн рублей, будет стоить 3 млн минимум. Более того, на рынке появится много нового готового жилья. Рынок «вторички» упадет, так как спрос на «старое» жилье снизится.



По мнению других экспертов, если застройщики сделают упор на работе через эскроу, подорожание может составить около 30%. В любом случае, цены вырастут не с 1 июля.

— Сейчас среди застройщиков ажиотаж. Все спешат получить разрешения на строительство объектов до 1 июля. Потому что квартиры в них можно будет продавать по старой схеме, в рамках заключения ДДУ. — пояснила Светлана Денисова. — Наиболее предусмотрительные получили эти разрешения в конце 2017 года. В итоге за прошлый год их выдали на 20% больше,

чем в 2016. И можно смело прогнозировать, что 2018 год потрясет воображение всех по количеству выданных разрешений на строительство. Конечно, не факт, что все тут же начнут строить дома. Девелоперы, у которых земля под застройку находится в собственности, могут смело положить это разрешение в ящик стола, и воспользоваться им, когда посчитают нужным. И таких будет много.

В целом же эксперты приходят к выводу, что повода для паники нет. Обычно, во время «обкатки» госпрограмм, в них то и дело вносятся поправки и на выходе получается вполне рабочий документ.

— Думаю, что в итоге мы получим достаточно серьезное реформирование, с тяжелыми для рынка последствиями. Но не такое разрушительное, как оно было бы при реализации первоначального сценария, — говорит Светлана Денисова.

— Я уверена, что в конечном счете все будет хорошо. В моем понимании, по ходу этой пьесы будет вноситься еще много изме-



ИЗ ДОСЬЕ "МК" Есть мнение, что после всех нововведений мелкие застройщики и региональные банки уйдут с рынка ипотеки. В итоге в России останется 15–20 крупнейших девелоперов (им сейчас принадлежит 90% рынка) и 15–20 банков-гигантов. Это по сути убьет провинцию, где «крупняку» работать неинтересно.

нений и в конце концов все будет нормализовано, — уверена Екатерина Синельникова. — Я пока стресс-сценариев не вижу. Паниковать рано. Главное, помнить, что цель проекта — чтобы не было обманутых дольщиков. Думаю, что в итоге рынок недвижимости Петербурга станет еще более прозрачным.

Есть и более приятные прогнозы. По ожиданиям экспертов, в течение года ставка по ипотеке продолжит снижение. К концу года может стать на 1,5–2% меньше.

Наталья МОРОЗОВА.



Сервис безопасных расчетов

Сбербанк предложил клиентам преимущества услуги «Сервис безопасных расчетов» в июле прошлого года. Сервис безопасных расчетов при сделках с недвижимостью — платная услуга с фиксированной стоимостью — 2 тысячи рублей. Чтобы ею воспользоваться, как продавцу, так и покупателю недвижимости нужно лишь иметь счета в Сбербанке.

— Сервис безопасных расчетов — очень удобный инструмент, который несет пользу всем участникам сделки. Покупателю не нужно снимать, пересчитывать и закладывать в ячейку наличные денежные средства. При оформлении сделки деньги за объект недвижимости со счета покупателя поступают на номинальный счет, где хранятся до завершения сделки. После регистрации сделки в Росреестре покупателю приходит оповещение о факте регистрации и переводе денежных средств на счет продавца. А для продавца такая форма расчетов — не

только гарантия оплаты за объект недвижимости, но и экономия времени, ведь ему не нужно будет приезжать в банк за деньгами. Уже в сентябре этой услугой воспользовались 34,6% клиентов Сбербанка, которые приобрели недвижимость на вторичном рынке, — рассказал **директор управления по работе с партнерами и ипотечного кредитования Северо-Западного банка Сбербанка Вячеслав ЛЕБЕДЕВ**.

В конце августа Сбербанк после беспрецедентного снижения ставок по основным ипотечным продуктам объявил, что готов перекредитовать ипотечных заемщиков сторонних банков под 9,5% годовых.

— Кроме снижения ежемесячного платежа, мы предложили заемщикам консолидировать в один кредит ипотеку и другие кредиты, полученные в разных банках под ставку от 10,5%, к тому же банк готов выдать клиенту дополнительную сумму на личные

цели. Этой возможностью снизить нагрузку на свой личный бюджет с мая по декабрь 2017 года воспользовались 1851 клиентом Северо-Западного банка, которые рефинансировали кредиты на общую сумму 3,2 млрд рублей, из них в Санкт-Петербурге — 911 жилищных кредитов на сумму 1,9 млрд рублей, — отметил Вячеслав Лебедев. — Максимальная сумма кредита на погашение ипотеки другого банка в Сбербанке составляет 5 млн рублей, на погашение других кредитов — 1,5, на личные цели — 1.

Сегодня Сбербанк готов рассматривать обращения и своих ипотечных заемщиков, желающих снизить процентные ставки по действующим ипотечным кредитам, в том числе и тех, которым в прошлом году уже была снижена процентная ставка. Так, ставка может быть снижена до 10,9% с учетом страхования жизни и здоровья или до 11,9% (если страховки нет или страхование не предусмотрено условиями кредитного договора). Заявку на снижение ставки можно подать в любое время на сайте ДомКлик DomClick.ru.