

24.03.2016 | Виктор Резник

## Ипотека между падением и ростом



**Банковское сообщество с оптимизмом смотрит в будущее и ждет роста ипотечного рынка на 10 - 15% благодаря продлению программы господдержки ипотеки. Застройщики традиционно не видят причин для радости, предрекая существенное падение покупательской способности и, как следствие, спроса на первичном рынке**

Прогнозами участники финансового и строительного рынка померялись на круглом столе, организованном порталом TT Finance и интернет-газетой «Общественный контроль».

В конце февраля 2016 года Минстрою РФ удалось выбить у коллег из Минфина судьбоносное для строительного рынка решение о продлении программы государственного субсидирования ипотечной ставки - впрочем, этого момента ждали как строители, так и банкиры. «Общественный контроль» попросил представителей банковского сообщества подвести итоги ипотечного 2015 года и дать прогноз на будущее.

### **Светлана Четина, начальник ипотечного центра Санкт-Петербургского филиала ПАО «Промсвязьбанк»**

- Программа господдержки ипотеки безусловно оказала влияние на рынок ипотечного кредитования, помогла стимулировать продажи квартир в новостройках. Поддержка была оказана не только банкам, но и строительному сектору. В условиях кризиса приобрести жилье с помощью ипотеки смогли в первую очередь граждане со средним доходом, ведь процентная ставка напрямую влияет на размер ежемесячного платежа. На сегодняшний день из 4 действующих программ кредитования в «Промсвязьбанке» по-прежнему наиболее востребована программа с господдержкой. Около 80% заявок на ипотеку - это именно льготная ипотека. В 2015 году у петербургского филиала был хороший прирост по объемам ипотеки по сравнению с 2014 годом, ипотечный портфель вырос в 1,5 раза. Объем ипотечного портфеля в нашем банке на сегодня составляет 2,4 млрд рублей, объем льготной ипотеки - около 1,3 млрд рублей. Не секрет, что на фоне отсутствия информации о продлении программы с господдержкой в начале 2016 года был зафиксирован ажиотажный спрос на ипотеку именно с государственной ставкой, очень активными были январь и февраль. Сейчас продажи немного ниже, но это связано не с увеличением ставки на «втором» этапе программы господдержки, а просто с временными спадами: продажи в начале месяца



всегда ниже, да и в январе - феврале ипотеку получили и те, кто мог получить ее в марте - апреле.

**Аркадий Бочарников, заместитель управляющего филиалом - руководитель розничного бизнеса Петербургского регионального центра филиала «Петербургский» «ГЛОБЭКСБАНКА»**



- Ипотека с господдержкой составляет около 90% всего ипотечного портфеля нашего банка. Эта доля объясняется прежде всего пониженной ставкой, льготные ставки в 12% (а до 1 марта у нас ставка была еще ниже), разумеется, более дружелюбны к клиенту нежели стандартные в среднем по рынку - 14 - 15%. По февралю 2016 года мы идем в

пределах показателей второй половины 2015 года, ситуация ровная. Пока что по поданным заявкам март у нас покажет результат на уровне февраля. Полагаю, что и весь 2016-й окажется в плане ипотечных объемов не ниже прошлого года, а в 2015 году мы выдали по Петербургу почти 1 млрд рублей ипотеки. Основанием для оптимистичного прогноза является лидерство Петербурга в области жилищного строительства, и стабильный спрос на первичном рынке тащит за собой востребованность ипотечных продуктов. Что касается портрета заемщика - это экономически активные граждане в возрасте от 35 до 50 лет, которые вполне осознанно подходят к решению жилищного вопроса, они улучшают свои жилищные условия или приобретают квартиры для детей.

**Мария Батталова, заместитель управляющего филиалом ФАКБ «Абсолют Банк» (ПАО) в Санкт-Петербурге**

- Для «Абсолют Банка» 2015 год стал действительно эффективным, что подтверждают результаты: ипотечный портфель филиала в Санкт-Петербурге увеличился в 1,5 раза. В значительной мере за счет условий программы с



господдержкой. К концу года объем поступающих к нам заявок на ипотеку существенно вырос и сегодня сохраняется на высоком уровне.



Высокий спрос на ипотеку с господдержкой в Санкт-Петербурге вполне закономерен. Если раньше клиенты сомневались, брать или не брать кредит и где найти средства на первоначальный взнос, то сегодня подход меняется. Теперь люди понимают, что, пока государство предоставляет такую льготу по ставке, надо пользоваться этой возможностью.

По нашим прогнозам, «Абсолют Банк» в Петербурге сохранит положительную динамику по ипотечному кредитованию.

### **Иван Макаров, представитель филиала ВТБ 24 в Санкт-Петербурге**



- По итогам 2015 года мы выдали ипотечных кредитов на 18 млрд рублей, из них на ипотеку с господдержкой пришлось 8 млрд. Но с учетом того, что государство предоставило субсидии не с начала года, можно смело говорить, что половина всех выданных жилищных кредитов - это именно льготная ипотека. Безусловно, программа очень

серьезно поддержала рынок, и продление ее - событие как для банковского, так и для строительного рынка. И новость о скором завершении программы действительно очень сильно подхлестнула рынок. Мы, честно говоря, достаточно скептически относились к возможному ажиотажу в последние недели действия программы, полагая, что все, кто хотел, уже приобрели себе жилье по госпрограмме. Но ажиотаж был. Общий объем выдачи в феврале превысил 3,7 млрд рублей. Но это, на наш взгляд, некая пиковая ситуация. Полагаю, что от месяца к месяцу мы увидим рост в 10 - 15% по объему

выдачи кредитов.

## **- А каковы основные причины отказов в выдаче ипотечных кредитов?**

**Иван Макаров.** Отказываем, когда очевидно, что у человека недостаточно доходов, чтобы комфортно выплачивать ипотечный кредит. Нет и запретных профессий, представителям которых мы ни при каких обстоятельствах не выдадим кредит. Конечно, при рассмотрении заявки мы учитываем риски профессии заемщика - и требования к заемщикам, работающим в отраслях, находящихся в зоне экономического риска, будут жестче, но четких стоп-факторов у нас нет. Да и ситуаций, когда отказ идет из-за несоответствия требованиям банка самого строящегося жилого дома, давно нет. Такие отказы у нас были год назад, когда мы на некоторое время изменили требования к строящемуся жилью: от некоторых объектов мы требовали 80% готовности. Но тут сказалась позиция лидера российского рынка: в кризисное время, когда все банки вернули требования к этажности аккредитуемых объектов, Сбербанк этого делать не стал, из-за этого некоторое время доминировал на рынке, очень сильно нарастил портфель - и все банки, безусловно, были вынуждены учесть это в своей работе.

**Светлана Четина.** Что касается именно объектов, мы можем аккредитовать объект с нулевого цикла, но только в случае, если застройщик обладает достаточной финансовой устойчивостью. В частности, смотрим на сданные объекты, которые могли бы подтвердить его надежность.

### **Галина Микк, директор ЖНК «ЭЛИТ»**

- Действительно, не все застройщики и заемщики подходят под критерии участия в данной программе. Что делать тем гражданам, которые в силу своих обстоятельств и планов не хотят покупать строящиеся квартиры, а хотят купить жилье на вторичном рынке? Брать ипотеку под



высокий процент без льготированной ставки? Ждать, пока экономическая ситуация в стране нормализуется и основные процентные ставки по ипотеке снизятся?

Есть другой путь: в России с 2005 года действует ФЗ № 215 «О жилищных накопительных кооперативах». За 10 лет он получил практическое применение, понятно, как он работает, понятно, как с помощью его покупать жилье. Этот закон является альтернативой американской системы ипотеки и аналогом европейских стройсберкасс. ЖНК - некоммерческая организация, созданная для обеспечения пайщиков жильем. Принцип работы ЖНК заключается во вложении привлеченных денежных средств граждан в строительство (долевое строительство) и приобретение квартир на вторичном рынке. ЖНК самостоятельно может осуществлять функции застройщика, инвестора, участника долевого строительства. Самым главным вопросом является финансовая устойчивость и гарантии денежных вложений в ЖНК. По закону их деятельность контролируется Центробанком, ЖНК (на сегодняшний день в России их всего 78) обязаны представлять в ЦБ ежеквартальный и годовой отчеты, которые включают бухгалтерскую отчетность и ежегодные аудиторские заключения, информацию обо всех пайщиках, сделках кооператива, размере паевого и иных фондов, приобретенных жилых помещениях, количестве жилья, все учредительные и иные документы и т.д.

**- Насколько позволяют снизить ставку совместные программы банков и застройщиков?**

**Иван Макаров.** У нас есть совместные программы с 7 застройщиками, когда процентная ставка по госпрограмме ниже на 0,25 - 0,3%.

**Светлана Четина.** У нас есть круг партнеров, с которыми мы работаем, - 9 застройщиков, в их проектах предлагается ставка в 11,85%. Ниже ставку не предлагаем.

**Мария Батталова.** «Абсолют Банк» постоянно расширяет круг партнеров, разрабатывает маркетинговые акции и предлагает совместные программы субсидирования. В приоритете - упор на сервис и долгосрочное сотрудничество с клиентами.

В «Абсолют Банке» ставка по ипотечной программе с государственной поддержкой составляет 11,95%. При этом мы предлагаем клиенту низкие тарифы по комплексному страхованию, бесплатное проведение аккредитивных расчетов по сделке и удобные способы погашения кредита, что является для него большим плюсом.

**Аркадий Бочарников.** У нас тоже есть подобная программа субсидированной ставки от застройщика. Многие застройщики эту программу рассматривают, она вроде бы им интересна, но ни одного подписанного соглашения в Санкт-Петербурге нет. Отдать субсидию в 1 - 3% от цены квартиры с одновременным снижением ставки заемщика на весь срок кредитования никто не хочет. Видимо, пока квартиры нормально продаются на стандартных условиях, на такие меры строители не готовы.

### **Строительный пессимизм**

А вот застройщики залихватские настроения банкиров разделяют не в полной мере. Они также зафиксировали всплеск покупательской активности на рубеже 2015 - 2016 годов, но впереди роста нет, говорят бизнесмены.

### **Олег Островский, сопредседатель оргкомитета конкурса «Доверие потребителя»**

- 2015 год был для строительного сектора непростым, но, несмотря на наши пессимистичные прогнозы, в Санкт-Петербурге удалось ввести более 3 млн кв. м жилья, а Ленобласть вообще поставила рекорд по вводу за всю историю - 2,323 млн. У нас был неплохой январь, в городе было введено 705 тысяч кв. м, а в области - почти 550 тысяч кв. м нового жилья, это треть



годового плана.

Но потом произошел серьезный спад: в феврале в городе ввели меньше 90 тысяч кв. м - это самый низкий результат за последние несколько лет. Тем не менее я надеюсь, что городской план на 2016 год в 2,9 млн кв. м жилья (а в области - 1,847 млн кв. м) на заделах предыдущих лет будет выполнен. А

настораживает меня очевидное снижение покупательской способности и одновременное увеличение себестоимости строительства, что вызвано объективными причинами. Застройщики попадают в некую «вилку», когда, в связи с увеличением затрат на стройку, продажная цена должна расти, но, с другой стороны, если цена будет высокой, то и покупать будет некому. Очевидно, что надо искать компромисс, жертвуя частью собственной прибыли, находить совместно с банками новые пути привлечения потенциальных клиентов. Большинство застройщиков так и поступает.

### **Елена Тарабукина, начальник отдела ипотечного кредитования ГК «КВС»**

- Новость об окончании программы с господдержкой ипотеки стимулировала активность наших покупателей. Количество сделок в феврале 2016 года по сравнению с аналогичным периодом 2015 года увеличилось вдвое. Сумма открытых аккредитивов выросла в 4 раза. При этом хочу отметить, что значительная часть клиентов, обратившихся к нам под закрытие программы в феврале, были готовы воспользоваться ипотечным кредитом и под 14% годовых. Можно утверждать, что локальный спрос сохранился. Ключевым фактором при принятии решения клиентом все же является не процентная ставка, а статус застройщика, конкретный вариант объекта, его локации, квартиры.





Доля продаж по ипотечному кредитованию в структуре сделок ГК «КВС» занимает 60% при среднегородском показателе в 55%. А в феврале мы зафиксировали кратковременный рост показателя до 72%. Последующее снижение доли ипотечных продаж было обусловлено внедрением такого выгодного инструмента, как беспроцентная рассрочка от ГК «КВС». Условия привлекательны: первоначальный взнос в 15% и ежемесячный платеж в 20 тысяч рублей.

Разработка и внедрение программы беспроцентной рассрочки способствовали снижению доли ипотечных сделок до 40%. Отмечу, что мы также разрабатываем совместные программы с банками-партнерами. Есть предложение по субсидированию ставки с «Райффайзенбанком»: мы компенсируем клиентам банка 1,1% процентной ставки на первый год кредитования - предложение представляет интерес для держателей «зарплатных» карт банка. Можно с уверенностью утверждать, что «пилотный» проект с «Райффайзенбанком» повлек рост обращений клиентов. Сейчас Райффайзенбанк занимает устойчивую позицию в тройке банков-лидеров по объему кредитования наших клиентов. Аналогичная схема будет реализована с «Абсолют-банком» и банком «Глобэкс».

### **Дмитрий Ефремов, руководитель отдела развития ГК Normann**



- В 2015 году стратегической целью компании стало именно развитие ипотеки, и эта задача была реализована. Компания нарастила пул банков-партнеров до 10 кредитных организаций. В то же время через наш дочерний банк-партнер «Донхлеббанк» мы предложили клиентам и собственные ипотечные программы со ставкой от

9,9%.

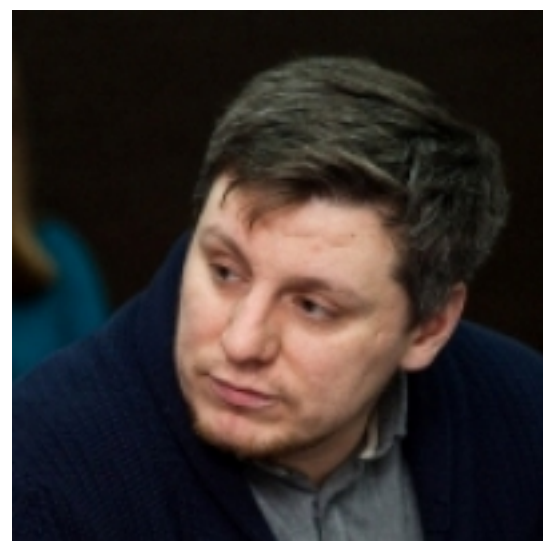
В 2015 году по отношению к году 2014 прирост доли ипотечных сделок в ГК

Normann составил 68%. Доля ипотеки с господдержкой в общем объеме ипотечных сделок по нашим объектам дошла до 95%. Стабильный спрос в январе 2016 года был обусловлен решением банков продолжить выдавать ипотеку с господдержкой по аккредитивной схеме. В феврале, в связи с информацией о возможном окончании действия программы субсидированной ипотеки, был максимально реализован отложенный спрос: мы зафиксировали в 2,5 раза больше, чем в январе, ипотечных сделок и заявок на ипотеку.

Что касается марта, то, вопреки сообщениям коллег из банковского сообщества, мы заметили очевидный спад. За 10 дней марта падение составило 45 - 50%. Причины тут разные, конечно, большой объем спроса на жилье был реализован в ажиотажном феврале. И дальше в течение марта - апреля мы ожидаем некоторый спад по сделкам с ипотекой.

### **Петр Буслев, руководитель аналитического центра «Главстрой-СПб»**

- По нашим прогнозам, спрос в этом году может снизиться на 10 - 15%. По сравнению с 2015-м в этом году будет приобретено не 3,6 млн кв. м жилья, а 3,1 - 3,2 млн кв. м. Это связано с зависимостью объема продаж от уровня доходов населения. Так как реальные зарплаты из-за инфляции снижаются, то и продажи не будут увеличиваться.



В среднем в предыдущие годы доля ипотечных сделок на первичном рынке составляла 50% от общего объема продаж. В сложившейся экономической ситуации - это предел, и выше данный показатель подняться не сможет. При этом в Европе с привлечением ипотечных кредитов приобретается 80 - 90% недвижимости. Чтобы ситуация в России изменилась и приблизилась к европейской, нужны некие структурные сдвиги. Во-первых, снижение

ключевой ставки со стороны ЦБ РФ. Во-вторых, рост доходов населения. Но эти меры трудно осуществимы, поэтому есть еще один сценарий - это снижение площади квартир. Правда, нужно учитывать, что за последние годы средняя площадь квартиры и так снизилась на 13 кв. м, а это уже близко к предельному уровню комфорта.

**Фотоотчет с этого мероприятия Вы сможете найти [ЗДЕСЬ](#).**

**Фото: Евгений Степанов/OK-inform**

**Темы:** строительство | жилищное строительство | ипотека | ставки по ипотеке | господдержка | субсидирование



## МАТЕРИАЛЫ ПО ТЕМЕ

23.03.16 Юрий Павленков: Есть Россия бетонных коробок и Россия роскошных дворцов

23.03.16 В европейской части России худшие показатели по развитию ИЖС демонстрирует Ивановская область

22.03.16 Заказчика направили в «учебку»

21.03.16 Стройка малыми силами

18.03.16 Потенциальный инвестор готов достроить «Новую Скандинавию» вместо Группы «Прайм»

## Комментарии

САККЛЕ



Оставьте свой комментарий...



Яндекс.Директ

**Ипотека с господдержкой от 11,75%**

Банк Москвы: быстрое решение по 2 документам. Программа господдержки.

**Ипотека с господдержкой**

Квартиры от 1,1 млн р. От застройщика. **Ипотека** от 9,9% по 2 документам.  
normann.ru Адрес и телефон

**Все тут берут ипотеку!**


Тут вам помогут с **ипотекой**. Низкая процентная **ставка**. Звонить сейчас!  
klassbroker.ru Адрес и телефон

## НОВОСТИ

15:30 | Футболист «Зенита» посоветовал для восстановления пить пиво вместо мельдония

15:29 | В Мордовии полицейский изнасиловал 23-летнюю девушку и отделался условным сроком

15:15 | Звезда клипа группы «Ленинград» про лабутены станет героиней ситкома на СТС

15:09 | Индустриальным паркам Ленобласти разрешили не платить налоги еще два года 

15:05 | Депутат из Ленобласти попросил Дональда Трампа использовать его образ на выборах 

## САМОЕ ЧИТАЕМОЕ

19.03.2016 | Женщина, опоздавшая на ростовский рейс, поделилась своим счастьем в соцсетях

21.03.2016 | Воссоздана картина крушения Боинга в Ростове-на-Дону

17.03.2016 | Путин подтвердил гибель в Сирии пятого российского военного

19.03.2016 | В Сети появилась видеозапись крушения самолета с 61 погибшим

19.03.2016 | Стали известны подробности крушения «Боинга» в Ростове-на-Дону

## КОММЕНТАРИИ



**Владимир Зайко** 3 часа назад

**В** тварь опухшая..

Петр Порошенко наградил футболистов сборной Украины огнестрельным оружием - Новости Петербурга ...



**Игорь Старшинов** 8 часов назад

**ф** Отличная статья показывающая к чему приводит реализаций гайдаровской идеи о примате свободного [ещё](#)

Юрий Павленков: Есть Россия бетонных коробок и Россия роскошных дворцов - Новости Петербурга - Об...



**Гонор Палмский** 8 часов назад

**В** Госдuru и Единую Разруху тоже настоятельно причислить к американским и германским шпионам. Всем [ещё](#)

В Госдуме поддержали идею признать Фонд Навального иностранным агентом - Новости Петербурга - Об...

## ОПРОС



## Как избавиться Петербург от пыли?

- Не использовать зимой песок
- Своевременно убирать город
- Выдать жителям маски
- Не пускать пыль в глаза
- Ничего не делать - сама улетит

Голосовать



VI ВСЕРОССИЙСКИЙ ФОРУМ  
САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ  
ОРГАНИЗАЦИЙ

25 марта 2016 г.

Москва, The Ritz-Carlton

тел.: +7 (495) 567 39 95



НЕДЕЛЯ  
РОССИЙСКОГО  
БИЗНЕСА  
2016

IV МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА  
**ЗДОРОВЫЙ  
ОБРАЗ ЖИЗНИ**  
БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ  
31 марта - 3 апреля 2016 ПСКК, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

## РЕКЛАМА

[Яндекс.Директ](#)

### **Настраиваем РСЯ 3-х видов**

Поведенческую, тематическую и ретаргетинг. Гарантируем рост продаж.

[продвижение-ра.рф](#) Адрес и телефон

### **Ипотека под 11,3% в Питере**

**Ипотека** в Райффайзенбанке до 25 лет! Первый взнос 20%, займ до 8 млн руб.

[raiffeisen.ru](#) Адрес и телефон Санкт-Петербург

### **Ипотека в Санкт-Петербурге 10,5%**

Оставьте заявку сейчас! Подбор **ипотеки** сразу во всех банках СПб от 10,5%!

[spb.prozayavki.ru](#) Адрес и телефон

### **Поможем взять ипотеку. Бесплатно!**

Одобрение 99%. Более 50 банков-партнеров. Новостройка. Вторичка. Надежно!

[konsensusspb.ru](#) Адрес и телефон

 Поиск по сайту



[О ПРОЕКТЕ](#) | [РЕКЛАМА](#) | [ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ](#) | [КОНТАКТЫ](#)

© 2016, ok-inform.ru - «Общественный контроль» Вся информация, размещенная на веб-сайте www.ok-inform.ru, охраняется в соответствии с законодательством РФ об авторском праве и международными соглашениями. Использование материалов, объемом менее 500 знаков, возможно только с активной ссылкой на www.ok-inform.ru. Использование материалов, объемом более 500 знаков, возможно только с письменного разрешения редакции www.ok-inform.ru.

35 324		35 324			20 179 
19 519		19 519			12 261 
11 493		11 493			11 755 