

С НОВОГО ГОДА РОССИЙСКИЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ И ПОКУПАТЕЛИ КВАРТИР БУДУТ ЖИТЬ В НОВОЙ РЕАЛЬНОСТИ.

**Во-первых, вступят в силу поправки в 214-й Федеральный закон, по которому работает большинство застройщиков. Во-вторых, прекратит действие программа государственного субсидирования ипотеки в ее нынешнем виде. Все это, по мнению экспертов, приведет к удорожанию квадратного метра. На сколько может вырасти в цене жилье и все ли строительные компании выживут в новых экономических условиях, эксперты обсудили на круглом столе, организованном «МК» в Питере совместно с порталом ft-finance.ru.**

### На рынке все спокойно. Пока

В прошлом году Петербург по количеству ввода новых объектов занял четвертое место в стране. А Ленобласть вышла на десятое. Что же в этом году? По словам экспертов, обстановка на рынке недвижимости в городе и области достаточно позитивная. Новые жилые комплексы активно возводятся и покупаются.

— За девять месяцев 2016 года в Петербурге построено чуть больше 102 процентов от плана. На конец октября в городе возвели 2,2 миллиона квадратных метров жилья. Это больше, чем на тот же период прошлого года. Ленобласть уже практически вышла на 95 процентов от плана. Сегодня в Петербурге строится более 600 домов и уже выдано разрешений на возведение более чем 13 миллионов квадратных метров. Ясно, что останавливаться никто не собирается, город будет строиться. Благодаря тому, что многие компании создали себе задел на будущее, этакого строительного Рубикона не будет. Поправки в закон начнут действовать только в отношении застройщиков, заключивших договор долевого участия после 1 января 2017 года, — высказал свое мнение **заместитель председателя**



Наибольшим спросом у покупателей пользуются «однушки» и студии

ЛОКПРЕАЛТИ

# ДОЛЬЩИКОВ ЗАЩИТЯТ ЗА ИХ ЖЕ ДЕНЬГИ

На сколько после новогодних нововведений могут подорожать квартиры в питерских новостройках

**Комиссии по недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области Олег Островский.**

Кроме того, как дают понять эксперты рынка недвижимости, этот год, а точнее его третий квартал, отличается повышенным покупательским спросом. Даже сезонного летнего затишья, когда очереди в отделы продаж существенно уменьшаются, в городе не отмечалось.

— За девять месяцев в городе и пригородах на первичном рынке реализовано 3

миллиона квадратных метров жилья (это на 15 процентов больше, чем за аналогичный период прошлого года), — сообщила **руководитель Центра Петербургская Недвижимость Ольга Трошева.** —



С учетом того, что за 2015 год продажи составили 3,8 миллиона квадратных метров, а в этом году очевиден дальнейший рост, мы прогнозируем, что за 2016 год в городе и пригородах может быть продано более 4 миллионов «квадратов» нового жилья. Для сравнения, в «пиковом» 2014-м реализовали 5 миллионов квадратных метров. Вообще на протяжении нескольких последних «спокойных» лет в петербургской агломерации объем продаж сформировался на уровне приблизительно 3,8–4 миллиона «квадратов» в год. При этом в общем объеме продаж на пригороды приходится 35 процентов.

МК-КОШЕЛЕК

## Почем ипотека для народа?

Как отмечают эксперты, ипотечные кредиты на сегодня — главный локомотив в работе банков. Количество заемщиков увеличивается, объем выданных кредитов растет. Как изменится ситуация и насколько может подорожать ипотека, если правительство решит не продлевать программу государственного субсидирования? Напомним, действует она лишь до 1 января 2017 года. В Минфине России считают, что программа свою роль сыграла. Глава Минстроя Михаил Мень заявил, что продлевать ее в действующем виде не требуется, хотя, конечно, к концу года правительство может придумать какие-то новые меры поддержки.

— Программа действительно расшевелила рынок. Кредиты стали брать активнее. По нашему банку вырос и объем ипотечного портфеля, и средний чек. Если на начало года последний составлял 1,8 миллиона рублей, то сейчас это 2,1 миллиона. Сегодня ставка по продуктам с государственной поддержкой в нашем банке составляет 11,15 процента. Ставка по ипотеке без господдержки — 12,85. То есть разница в 1,7 процента, — сообщила **эксперт по работе с партнерами отдела продаж ипотечных кредитов розничного филиала ВТБ в Санкт-Петербурге Юлия Минаева.** — Падения спроса мы не ожидаем. Сейчас ипотека более доступна, чем, например, два года назад, и мы прогнозируем сохранение спроса и рост количества выдаваемых кредитов.

Всего с начала года филиалом выдано более 700 ипотечных кредитов на общую сумму 1,5 миллиарда рублей. В третьем квартале этого года темпы роста по выдаче ипотечных кредитов выросли в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Доля кредитов, выданных по программе государственной поддержки, составляет 65 процентов от общего объема ипотечного кредитования.

Оптимистичного взгляда на 2017 год придерживаются и в «Абсолют Банке».

— В нашем банке ставка по ипотеке с государственной поддержкой сейчас составляет от 10,95 процента годовых. Согласно с коллегой, что программа существенно повлияла на развитие рынка — люди активнее покупают недвижимость. В 2015 году наш филиал выдал 1,7 миллиарда рублей по ипотечным договорам. В 2016 году этой планки мы достигли уже к сентябрю. Средняя стоимость кредита на сегодня составляет 2,2 миллиона рублей, — сообщила **руководитель Центра ипотечного кредитования филиала ФАКБ «Абсолют Банк» (ПАО) в г. Санкт-Петербурге**



**Наталья Никитина.** — По ипотечным программам без господдержки процентная ставка составляет от 12,75 процента годовых. При этом у «Абсолют Банка» есть договоренности с рядом ведущих застройщиков города о субсидировании ставки со стороны девелопера. Благодаря этому мы можем предложить клиенту продукты со ставками от 7,95 процента. Мы планируем и в дальнейшем сохранять такие продукты и расширять их линейку. Считаю, что даже в случае отмены льготного ипотечного кредитования заемщики и застройщики адаптируются к новой ситуации. Напомним, что в конце 2014 года из-за повышения ключевой ставки процентные ставки по ипотечным кредитам также выросли, но люди все равно брали ипотеку. Ведь накопить на квартиру не так просто, поскольку квадратный метр дорожает, квартиры увеличиваются в площадях, и цены на них растут. В свою очередь ставки на ипотеку, если и вырастут, то несущественно. Поэтому ипотека остается одним из самых выгодных вариантов приобретения недвижимости.



## Мелкие компании уйдут под крупных

Но что же год грядущий нам готовит? Особенно если учесть, что застройщики будут работать в новых условиях. Федеральный закон № 214 «Об участии в долевом строительстве...», который в декабре отметил свое 12-летие, обрел свою 13-ю редакцию. Правда, некоторые подзаконные акты все еще находятся на стадии обсуждения проектов.

О нововведениях, которые вступят в силу с 1 января, участников рынка недвижимости мнений много, и далеко не все они лестные. В частности, вызывает много вопросов предложение увеличить уставной капитал компании-застройщика. Его хотят привязать к объему возводимых «квадратов». Чем больше строишь, тем больше у тебя должен быть собственный капитал. По мнению специалистов, это может как убить мелкие компании, так и заставить их уйти под зонтичные бренды.

— Сейчас примерно 90 процентов рынка застраивают крупные компании. На них новая редакция закона не отразится. Мелкие

