

T T FINANCE

www.ttfinance.ru

**ПО МАТЕРИАЛАМ
КРУГЛОГО СТОЛА
«ЛЕТО ПРОЛЕТЕЛО -
ПОРА ПОКУПАТЬ
ЖИЛЬЕ»**

**ОРГАНИЗОВАННОМ И
ПРОВЕДЕННОМ TTFINANCE
СОВМЕСТНО С ABNEWS**

4 СЕНТЯБРЯ 2012 ГОДА



РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ: время баланса интересов

4 СЕНТЯБРЯ 2012 ГОДА

КРУГЛЫЙ СТОЛ

TT FINANCE-ABNEWS



*По материалам
круглого стола «Лето
пролетело - пора
покупать жилье»*

Сейчас у покупателей ипотечного жилья есть уникальная возможность совместить минимальную ставку по кредиту и адекватную стоимость квадратного метра. По оценкам экспертов, при стабильной экономической ситуации и ставки, и цены будут лишь расти. В кризис же цены обычно снижаются, а условия выдачи кредитов ужесточаются.

Как рынок пришел к сентябрю

Изучив оценки рынка недвижимости, которые дают ему сразу три группы профессиональных участников - риэлторы (они имеют дело, в основном, со вторичным жильем), застройщики (поставщики первичного жилья) и банки - кредиторы -

любой потенциальный покупатель может понять, на какие условия продавцов и банков он будет вынужден согласиться. Отступления от точки пересечения их интересов ждать не нужно,

чтобы не терять зря времени на поиски более удобных для покупателей, но гораздо менее реальных вариантов.

По оценке **Валерия Виноградова, президента Ассоциации риэлторов СПб,** общий рост цен на жилую недвижимость (с учетом данных как первичного, так и вторичного рынка) составил 6,8-7%. Он предполагает, что до конца года этот рост сохранится на уровне 1% в месяц, т.е. в пределах инфляции.

Если говорить о рынке нового жилья, то, по данным Комитета по строительству города, на 1 сентября 2012 года в Петербурге построено введено 1,3 млн кв м

жилья. Годовой прогноз остается неизменным: построят 2,7 млн кв м.

По оценке **Светланы Аршинниковой, руководителя отдела маркетинга и рекламы ГК «Балтрос»,** в начале сентября в Петербурге и его пригородах было выставлено на продажу 4,8 млн кв м первичного жилья. Из них 717 тыс. кв м были выведены на рынок в 1 полугодии 2012 года. Одна из тенденций - увеличение доли квартир, которые строятся в пригородах и Ленобласти. Если в 2009-2010 гг эта доля составляла 15-17%, то в ближайший год-полтора, по прогнозам аналитиков, она достигнет 30%.



**TT Finance -
ABNews**



**По материалам круглого стола
«Лето пролетело - пора покупать
жилье»
4 сентября 2012 года**



Участники:



Валерий Виноградов, президент
АРСПБ и ЛО



Светлана Аршинникова,
ГК «Балтрос»



Динара Малемаева, филиал
«Балтийский» Инвестторгбанк

Как рынок пришел к сентябрю



По материалам круглого стола «Лето пролетело - пора покупать жилье» от 4 сентября 2012 года

«Немного изменилась география на вторичном рынке - среди населения все большей популярностью пользуются пригородные направления, - добавила **Динара Малемаева, начальник отдела розничного кредитования филиала «Балтийский» Инвестторгбанка**, - такие, как Всеволожск, Девяткино, Шушары и др. При относительно низкой стоимости квадратного метра эти направления отличаются достаточно развитой инфраструктурой и относительной близостью к городу». Структура предложения нового жилья, по оценке маркетологов «Балтроса», с конца 2011 года не изменилась: квартиры эконом- и комфорт-классов (сейчас застройщики не любят разделять их и все чаще именуют одним словом - «масс-маркет») занимают 91-92% рынка, а бизнес- и элит-классов - оставшиеся 8-9%. Правда, при этом меняется «квартирография»: студии в структуре

предложения занимают 10-15%, 1-комнатные квартиры - 44%, 2-комнатные - 30-31%, 3-комнатные - 23%, а многокомнатные (4 комнаты и более) - 2,5%.

О ценах предложения С. Аршинникова сообщила со ссылкой на «Бюллетень недвижимости»: средняя цена 1 кв.м на сегодня составляет 84,7 тыс. руб., в то время как прошлым году «квадрат» стоил 79,8 тыс. руб. Таким образом, за 1-е полугодие 2012 года средняя стоимость метра выросла на 6,14% (что выше уровня инфляции, который достиг показателя в 6% только в начале сентября - ред.). Лидером роста по цене стал сегмент элитного жилья: здесь цены выросли более чем на 10%. В комфорт-классе цены выросли на 7,3%, в эконом-сегменте - на 6,2%.

При этом сегодня 1 метр стоит менее 50 тыс. руб. только в 2% строительных проектов. Они реализуются, в основном, на пригородных территориях.

Ипотечный ренессанс

В 10% продаваемых объектов квадратный метр стоит от 50 тыс. до 60 тыс. руб., а основной объем предлагаемого жилья (68%) реализуется по ценам от 60 тыс. до 90 тыс. за «квадрат».

«В первой половине 2012 года рынок недвижимости, так же, как и в 2011 году, сохранил тенденцию к плавному росту цен, - отметила Динара Малемаева. - Ни на первичном, ни на вторичном рынках резких скачков не произошло, хотя следует отметить, что в последние месяцы цены на новостройки у наших партнеров существенно выросли. Но, несмотря на это, количество ипотечных сделок на первичном рынке значительно превысило количество по вторичному рынку».

Ипотечный ренессанс

По словам экспертов, уже в 2012 году рост объемов ипотечного кредитования превысил все ожидания. Главной причиной того, что активность заемщиков не снижается, банкиры считают оживление первичного рынка. По разным оценкам, сейчас доля кредитов на новостройки в их портфелях составляет 45-55% (в начале 2011-го займы

на строящееся жилье были единичными). **Евгения Енина, зам. директора Управления по работе с партнерами Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России»** сообщила: в 1-м полугодии Северо-Западный банк Сбербанка России предоставил клиентам 8,5 тыс. жилищных кредитов на сумму 13 млрд руб. По сравнению с аналогичным периодом 2011 года объемы жилищного кредитования увеличились в 1,5 раза. Средний размер кредита на приобретение жилой недвижимости в 1 полугодии 2012 года по региону в целом составил 1,52 млн руб. при среднем сроке кредитования 13 лет. В свою очередь, **Татьяна Хоботова, начальник отдела ипотечного кредитования филиала ВТБ24 в СПб,** констатировала, что с самого начала 2012 года рынок недвижимости повел себя нетрадиционно. Если обычно в декабре происходит всплеск, а в январе он сменяется спадом (квартиры покупаются меньше, и ипотека также выдается меньше), то в этом году в 1 квартале рост продолжался почти теми же темпами, как и в 4-м квартале предыдущего, 2011 года.



Евгения Енина, зам. директора Управления по работе с партнерами Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России»



Татьяна Хоботова, начальник отдела ипотечного кредитования филиала ВТБ24 в СПб



IT Finance-ABNews

04.09.2012.

Портрет среднестатистического заемщика:

Семья с одним ребенком, возраст супругов - 35 лет. Это высококвалифицированные работники или руководители среднего звена. Совокупный доход семьи - 60 тыс. руб. в месяц. Кредит берут на срок, в среднем, 15 лет, но 30% кредитов гасится досрочно.

Цены жилищных кредитов

В результате ВТБ24 выдал в Петербурге в 1 полугодии почти 5 млрд руб. ипотечных кредитов (в 2,7 раза больше, чем за 1 полугодие 2011-го). Количество выданных в Петербурге ипотечных кредитов превысило 2,5 тыс. штук.

При этом 44% ипотечных кредитов филиал ВТБ24 в Петербурге выдал на покупку строящегося жилья. Татьяна Хоботова объясняет это тем фактом, что банк аккредитовал порядка 70 компаний-застройщиков, которые строят более 350 объектов (т.е. как минимум половину от всех строящихся в Петербурге).

«Стоит отметить, что сейчас один из самых лучших моментов для покупки жилья, в том числе и с использованием ипотечного кредита, - убеждена Динара Малемаева. - Первая и основная причина: наступил момент, когда рынок достиг дна по уровню ипотечных ставок, их дальнейшего понижения точно не будет; более того, многие банки уже заявляют о повышении процентных ставок по ипотеке с 1 сентября. Второе: только что закончился летний период, а это значит, что в последние несколько месяцев цены на жилье стабилизировались, и некоторое время будут находиться на том же уровне. Многие продавцы недвижимости и застройщики объявляют специальные акции и скидки на покупку жилья в этот период. Тенденция повышения процентных ставок по ипотеке прослеживается у многих банков, включая государственные, и есть основания полагать, что в среднесрочной перспективе она продолжится. Сейчас у покупателей жилья с помощью ипотеки есть уникальная возможность зафиксировать как минимальную ставку по кредиту, так и минимальную стоимость квадратного метра».

Цены жилищных кредитов

По мнению Валерия Виноградова, критический рубеж ипотечной ставки сейчас составляет 12% - вплоть до него кредиты берутся активно, но уже при небольшом превышении этого уровня выдача начинает активно замедляться.

«У нас сейчас нижняя граница ставок по ипотечному кредиту составляет 9,4%, - сообщила Татьяна Хоботова, - но при наличии большого первоначального взноса».

В Сбербанке, по сообщению Евгении Ениной, ставки по кредиту на приобретение или строительство недвижимости зависят от нескольких параметров. Во-первых, от выбранной программы. Практически любую недвижимость можно приобрести с помощью наших кредитных программ. Это может быть готовая квартира или загородный дом с участком, строящееся жилье, или кредит на строительство собственного жилья в индивидуальном порядке. Существуют специальные программы, предусматривающие, скажем, кредитование приобретения или строительство гаража или машино-места в паркинге.

Во-вторых, от категории клиента. Специальные процентные ставки действуют для участников зарплатных проектов или работников аккредитованных банком крупнейших компаний-работодателей.

В-третьих, от срока кредитования. Чем меньше срок кредитования, тем ставка по нему будет ниже. При этом у клиента всегда сохраняется право погасить кредит досрочно.

В-четвертых, от величины первоначального взноса. Чем

больше средств потенциальный заемщик готов внести самостоятельно, тем меньше будет процент по кредиту.

Чтобы приблизительно понимать, на какую сумму кредита и какую ставку он может рассчитывать, потенциальный заемщик может воспользоваться [ипотечным калькулятором](#), который находится на сайте банка www.sberbank.ru.

По данным на конец июля, каждый третий кредит, предоставленный Северо-Западным Сбербанком на приобретение недвижимости у застройщика, проходил по программе «Ипотека с господдержкой» (акция Сбербанка, специально проводимая под эту госпрограмму, называется «Ключевое предложение»). В рамках акции, продленной до конца 2012 года, клиенты Сбербанка могут получить кредит в рублях на цели приобретения у юридических лиц (застройщиков, инвесторов) строящихся или уже готовых жилых помещений. Процентная ставка по «Ключевому предложению» (вне зависимости от срока кредитования и для всех категорий заемщиков) составляет 12% годовых в рублях до регистрации ипотеки и 11% годовых в рублях - после регистрации.

На вопрос о том, кто покупает жилье в кредит, банкиры нарисовали портрет среднестатистического заемщика. Сегодня он выглядит так: семья с одним ребенком, возраст супругов - 35 лет. Это высококвалифицированные работники или руководители среднего звена. Совокупный доход семьи - 60 тыс. руб. в месяц. Кредит берут на срок, в среднем, 15 лет, но 30% кредитов гасится досрочно.

Алексей Крылов