



Делайте ваши ставки

В 2018 году жители Тверской области стали брать ипотеку почти в 1,5 раза больше, чем в прошлом. При этом рынок недвижимости региона ведет себя не так, как общероссийский

В августе курс рубля по отношению к доллару серьезно упал. Еще в начале месяца национальная валюта стоила 62 рубля за один доллар, а уже в конце цена превысила отметку 67 рублей за доллар. Поползли слухи о том, что Центробанк РФ для стабилизации экономической ситуации может впервые за долгое время поднять размер ключевой ставки. За ним может вырасти и стоимость ипотеки — главного драйвера строительной отрасли России. Почти 80% сделок на рынке недвижимости заключается с помощью ипотеки. Есть ли реальные предпосылки для роста ставок? И стоит ли брать ипотечный кредит прямо сейчас, если есть такая возможность?

Сейчас средний размер ипотечной ставки по стране составляет 9,5% годовых и остается рекордно низким за всю историю. По данным Отделения Тверь ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, за первые шесть месяцев 2018 года в Тверской области выдано чуть более 6 тыс. кредитов на общую сумму 10,9 млрд рублей. Средний размер кредита составил 1,82 млн рублей. Среднее время выплаты займа — более 200 месяцев, или почти 17 лет.

Для сравнения, за аналогичный период 2017 года выдано 3,7 тыс. кредитов на общую сумму 6,4 млрд рублей. Отметим, что, по самым свежим данным, сумма совокупной задолженности россиян по ипотечным жилищным кредитам в рублях на 1 июля превысила 5,7 трлн

рублей, увеличившись за июнь на 2,1%. В Тверской же области просрочка по ипотеке стабильно составляет всего 0,8%.

— Совет директоров Банка России 27 июля 2018 года принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,25% годовых. Следующее заседание, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки, запланировано на 14 сентября текущего года, — рассказал нашему изданию заместитель управляющего Отделением Тверь ГУ Банка России по Центральному федеральному округу Владимир Чирков.

Эксперт отмечает, что пока в Тверской области складывается стабильная экономическая ситуация. В регионе самая низкая в этом году инфляция в ЦФО — всего 1,7%. При этом в области уже третий месяц подряд наблюдается дефляция (снижение цен) по продовольственным товарам.

В целом по стране, по данным на июль, инфляция составляет 2,5%. По прогнозам Центрального банка РФ, если в экономике страны не случится кризисов, то годовая инфляция составит 4%. Можно предположить, что ЦБ не будет спешить с повышением ключевой ставки. Низкая ставка и рекордно низкая инфляция — одни из важнейших достижений регулятора, и он точно не будет спешить с ними расставаться.

И все же, повлияет ли обвал рубля на экономику России в целом и на рынок недвижимости в частности? Многие эксперты пока опасаются делать долгосрочные прогнозы. Они отмечают, что главный фактор обвала рубля — новые санкции США в отношении России. Экономических предпосылок для ослабления российской валюты сейчас не так уж много. Цены на нефть нахо-

дятся на высоком уровне, а именно они всегда поддерживали рубль на плаву. Рубль еще может восстановить утраченные позиции.

Управляющий партнер компании «Метриум» Мария Литинецкая отмечает, что рынок недвижимости уже давно находится в стагнации. За первые шесть месяцев 2018 года по сравнению с аналогичным периодом 2017-го спрос в целом по стране вырос на 10%. Однако главными драйверами роста стали Москва (+45%) и Санкт-Петербург (+50%). На две столицы приходится четверть всего рынка недвижимости России! В Тверской области количество сделок на рынке недвижимости сократилось на 8%. Для

Сейчас средний размер ипотечной ставки по стране составляет 9,5% годовых и остается рекордно низким за всю историю. По данным Отделения Тверь ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, за первые шесть месяцев 2018 года в Тверской области выдано чуть более 6 тыс. кредитов на общую сумму 10,9 млрд рублей.

сравнения, в Московской области произошло снижение на 7%, в Ленинградской на 18%, а в Краснодарском крае на 5%.

— Одновременно сокращается объем ввода жилья профессиональными застройщиками. По итогам первого полугодия больше половины всех новых жилых площадей в стране (52%) были построены населением. Все это идет вразрез с планами властей достичь к 2025 году показателей ввода 120 млн кв. м жилья в год, в том числе 80-90 млн кв. м — индустриальными застройщиками, — говорит Мария Литинецкая.

Эксперт считает, что рынок ипотеки растет благодаря накоплению отложенного спроса в годы высоких процентных ставок. Ставки сни-

зились, но при этом, по данным исследовательского центра НАФИ, только 10% населения готовы брать кредиты по текущим ставкам.

— Сейчас жилье покупают люди, имеющие доходы выше средних. Они менее чувствительны к кризису, чем большинство россиян. Однако рано или поздно отложенный спрос иссякнет. Без привлечения на жилищный рынок основной части россиян его будущее не будет безоблачным, но для этого нет долгосрочных предпосылок — заметного экономического роста, — считает Мария Литинецкая.

Исполнительный директор группы компаний «Премьер Development» Павел Парамонов отмечает, что

класса. Таким образом, со временем качественное жилье комфорт-класса будет снова востребовано.

Павел Парамонов подметил интересную деталь. Жители Твери стараются не покупать недостроенное жилье, даже если до его сдачи осталось один-два месяца. Застройщик скоро сдаст дом в микрорайоне «Юность» и уверен, что спрос на жилье резко повысится после того, как на дом будут выданы все разрешительные документы.

Есть еще одна крайне интересная деталь. В Тверской области 65% ипотечных кредитов выдается на покупку вторичного жилья — и всего 35% на покупку квартир в новостройках. В крупных го-

щен. Дальнейший путь — малоэтажное строительство (до пяти этажей) и реновация существующих зданий.

Еще фактор, влияющий на рынок жилья, — новые правила застройки, упомянутые Павлом Парамоновым. Напомним, что с 1 июля 2018 застройщик не имеет права продавать недостроенное жилье. Бизнес переходит на проектное банковское финансирование. Но это касается объектов, которые только начали строиться. Квартиры в домах, строительство которых начали по старым правилам, еще можно купить до сдачи объекта в эксплуатацию.

Последствия введения новых правил будут ясно видны не ранее 2020 года. Скорее всего, на рынке останутся крупные компании и небольшие фирмы, которые заняли свою уникальную нишу и имеют гибкую финансовую стратегию.

— Сейчас, по оценкам российского объединения строителей, порядка 20 крупных компаний в стране находятся в предбанкротном состоянии, — говорит Павел Парамонов. — В Тверской области работают многие крупные компании из других регионов. Они существуют за счет дешевых темпов и дешевого жилья. Если вдруг оно перестанет продаваться, то у них тут же возникнут экономические проблемы.

Но это лишь попытка заглянуть в будущее. Как именно будет развиваться ситуация, предугадать трудно. Эксперты советуют людям, которые планировали покупать ипотеку, не откладывать это решение. Ставка ЦБ, а вслед за ней и ипотечные ставки, вряд ли будут снижаться. Будут ли расти? Это вопрос, на который пока нет четкого ответа.

Василий СТЕКЛОВ