

# экономика региона

## Ипотечный дисконт

Банкиры отмечают всплеск интереса сибиряков к ипотечным кредитам. Несмотря на завершение программы господдержки ипотеки, процентные ставки по жилищным займам снижаются, а требования банков к оценке платежеспособности заемщика становятся мягче. Покупатели квартир спешат воспользоваться благоприятной рыночной конъюнктурой, рефинансируя ипотечные займы, взятые в прошлые годы.

— кредиты —

### Обратились вспать

Действие программы господдержки ипотеки закончилось в конце 2016 года, однако в 2017 году объемы выдачи кредитов не уменьшились, а напротив, выросли, подчеркивает руководитель офиса новосибирского агентства недвижимости «Жилфонд» Александр Чемеркин. Проанализировав результаты первого квартала 2017 года, специалисты «Жилфонда» пришли к выводу, что ипотечных сделок в городе стало больше на 34,5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. «В этом году доля сделок по ипотеке в общем количестве продаж составила 58%, в аналогичном периоде прошлого года — 45%», — отмечает директор по продажам компании «Сиб-академстрой» Динар Зарипов.

Оживление клиентского спроса на жилищное кредитование с начала года наблюдается во всех сибирских банках, опрошенных «Экономикой региона». «По состоянию на 13 мая Сбербанк в Новосибирской области с начала 2017 года выдал ипотечных кредитов на сумму более 5,2 млрд руб., рост объема выдачи по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 17%», — говорит директор управления по работе с партнерами Сибирского банка ПАО «Сбербанк» Наталья Новицкая. «В первом квартале 2017 года мы не увидели традиционного снижения количества сделок, объемы выдач сохранились на уровне результата четвертого квартала 2016 года с небольшим приростом, — со своей стороны отмечает начальник отдела продаж ипотечных кредитов РЦ «Сибирский» Райффайзенбанка Ирина Ярыгова. — Если сравнивать результат с аналогичным периодом прошлого года, то объем выдач в 2017 году оказался в четыре раза больше».

В первом квартале 2017 года процентная ставка по ипотечным продуктам продолжила движение вниз, подтвердив тренд 2016 года, указывает управляющий директор по ипотеке сибирского филиала ВТБ24 Виктория Ферле. Если в прошлом году средняя ставка по ипотеке в ВТБ24 находилась в диапазоне 12–13%, то сейчас — 11–11,5%. При этом минимальная ставка опустилась ниже 10%. В Сбербанке взяли ипотечный кредит на приобретение строящегося жилья можно по ставке от 8,4%, при оформлении ипотеки на покупку квартиры на вторичном рынке ставка будет от 11,25%, а для молодых семей — от 10,25%. В банке «Левобережный» минимальная стоимость ипотеки — 9,1% годовых.

«Анализ выдачи ипотечных кредитов в Новосибирске показал рост среднего размера займа, который по итогам первого квартала 2017 года достиг 1,9 млн руб. Сред-

ний срок, на который берут кредиты в Новосибирске, составляет 15 лет», — комментирует начальник управления ипотечного кредитования банка «Левобережный» Дина Павлова. В Сбербанке средний размер ипотечного кредита также вырос до 1,58 млн руб., а в ВТБ24 — до 1,65 млн руб. «Средний срок, на который оформляют ипотеку наши клиенты, составляет 13,5 лет, при этом погашение осуществляют в среднем за семь лет», — констатирует Наталья Новицкая.

Еще одной важной тенденцией последних месяцев стало снижение требований банков к размеру первоначального взноса и оценке платежеспособности заемщика. «Размер первоначального взноса, которым располагают клиенты, в последнее время уменьшается и стремится к нулю. На сегодня в нашем банке существует ряд ипотечных продуктов, по которым размер минимального первоначального взноса равен 5% от стоимости приобретаемой квартиры», — говорит Дина Павлова.

Помимо снижения минимального размера первоначального взноса в качестве новой тенденции банкиры указывают на увеличение максимального срока ипотечного кредита до 30 лет, а также повышение максимального возраста заемщика на момент выплаты кредита — до 65 лет. «Минимальный трудовой стаж на последнем рабочем месте мы тоже сократили — с шести до трех месяцев. Мы считаем, что смена работы не должна быть стоп-фактором при выдаче займа на жилье. Он же не бездельничает, напротив, востребован на рынке труда. Особенно странно отказывать, когда люди меняют работу с повышением заработной платы. А такие случаи распространены, несмотря на кризис», — говорит заместитель управляющего филиалом «Абсолют Банка» в Новосибирске Ирина Маркова.

### В пользу ясности

В 2017 году вектор спроса на жилье переместился с новостроек на объекты со вторичного рынка, отмечают банкиры. «Если в прошлом году соотношение между „первичкой“ и „вторичкой“ составляло в Новосибирске 50 на 50%, то сейчас — 20 на 80% в пользу готового жилья», — констатирует Ирина Маркова. «Доля сделок с жильем в новостройках в общем количестве ипотечных договоров в первом квартале прошлого года в нашем филиале достигла 58%, тогда как в первом квартале 2017 года большим спросом пользуется ипотека на вторичном рынке, объем таких кредитов составил в структуре общего ипотечного портфеля 60%», — делится внутренней статистикой Виктория Ферле.

Смещение акцента со строящихся жилых домов на недавно введенные в эксплуатацию Александр Чемер-



В текущем году вектор спроса на жилье переместился с новостроек на объекты со вторичного рынка

кин видит в изменении ценообразования на строящееся жилье. «Раньше, покупая квартиру на стадии строительства, можно было хорошо сэкономить. Сейчас ситуация изменилась. Стоимость квадратного метра в строящемся доме от цены „квадрата“ в новом готовом доме отличается незначительно. Особой разницы нет и в размере процентных ставок по ипотеке. Поэтому люди предпочитают покупать жилье в новых, уже полностью готовых домах. Тем более что квартиру там можно приобрести уже с ремонтом», — замечает топ-менеджер АН «Жилфонд» «Психологически „вторичное“ жилье „понятнее“ людям: это квартира не на чертежах и не в виде макета, ее можно посмотреть, оценить качество отделки, пообщаться с будущими соседями. Больше конкретики — меньше уровень стресса при покупке», — соглашается Ирина Маркова.

Спрос на предложения вторичного рынка недвижимости стимулирует и отрицательная динамика цен, считает госпожа Маркова. «Средняя стоимость 1 кв. м во вторичном жилье в Новосибирске составляет 59 тыс. руб., за последний квартал она снизилась на 0,5%. А вот цена квадратного метра в первичном жилье постепенно увеличивается, по большей части это связано с удорожанием материалов и повышением затрат на строительство. Динамика первого квартала 2017 года — плюс 2,5%. Сейчас 1 кв. м жилья в новостройке стоит в среднем 56 тыс. руб.», — указывает господжа Маркова. В ближайшие месяцы директор компании RID Analytics Елена Ермолаева прогнозирует небольшой рост цен на вторич-

ное жилье при стагнации или незначительном снижении первичного рынка жилой недвижимости.

Впрочем, и на первичном, и на вторичном рынках покупатели ищут жилье, отвечающее одному главному критерию, — низкой цене. «Если говорить о готовых квартирах, то чаще всего приобретаются однокомнатные квартиры в „брежневках“ и „хрущевках“ площадью 28–35 кв. м., — рассказывает Ирина Маркова. — Стало гораздо больше примеров, когда заемщики соглашались покупать жилье в довольно неказистом состоянии, „убитое“, потому что оно стоит значительно дешевле». Лидеры продаж жилья в ипотеку на рынке новостроек — студии и однокомнатные квартиры площадью до 30 кв. м.

«На рынке сейчас складывается парадоксальная ситуация: количество сделок по ипотеке увеличивается, несмотря на то, что общий уровень покупательской способности населения падает. Объяснить этот факт можно тем, что люди предпочитают вкладывать средства в самое главное приобретение — в квартиру, сокращая траты на менее важные покупки», — считает Александр Чемеркин.

Ограниченные финансовые возможности на фоне снижения процентных ставок по ипотечным кредитам побуждают заемщиков рефинансировать ранее взятые обязательства при покупке недвижимости. «Сейчас актуально увеличение сделок по программе рефинансирования кредитов, выданных ранее другими банками, так как ставки по кредитам, полученным в 2014–2015 годах и даже 2016-м году, были выше, и у клиентов есть хорошая возможность сэкономить», — замечает Ирина Ярыгова. По данным Ирины Марковой, с начала 2017 года новосибирский филиал «Абсолют Банка» зафик-

сировал более чем двукратный рост числа заявок на рефинансирование ипотечных кредитов, взятых в других банках, по сравнению с тем же периодом прошлого года. «В основном это заемщики, которые оформляли ипотеку в начале 2015 года по ставкам от 13,5 до 15% годовых. Сейчас они „исправляют ошибки прошлого“ и стараются сэкономить на общих выплатах и размере ежемесячных платежей», — пояснила она.

### Тренд на доступность

Опрошенные «Экономикой региона» сибирские банкиры прогнозируют дальнейшее снижение процентных ставок по ипотечным кредитам вслед за ключевой ставкой Центрального банка РФ. А значит, спрос на ипотеку будет расти. «Мы ожидаем на конец года рост выдач в среднем по рынку на 15%, но у ведущих ипотечных банков в силу их специализации, многолетнего опыта и налаженных связей с застройщиками и агентствами недвижимости результаты окажутся лучше — плюс 25–30% по отношению к началу года», — говорит Ирина Маркова.

«Инфляция и ключевая ставка — основные показатели, влияющие на стоимость привлечения ресурсов», — объясняет Виктория Ферле из ВТБ24. — Сейчас на рынке мы видим улучшение этих показателей. Эксперты ожидают снижения ключевой ставки в будущем, прогнозируя ее на уровне 8% к концу 2017 года». В свою очередь Дина Павлова (банк «Левобережный») уже текущим летом, в период традиционного снижения спроса на покупку жилья, и в том числе на ипотечные кредиты, а также к концу года ожидает появления на ипотечном рынке акционных предложений на уровне 7%.

Снижение ставок привело к тому, что средний ежемесячный пла-

теж по ипотеке сравнялся или максимально приблизился к стоимости аренды квартиры. В этом участники рынка недвижимости видят дополнительный аргумент в пользу покупки жилья в новостройках, рынок которого продолжает стагнировать. «Ипотеку теперь могут позволить себе те люди, чей уровень заработка раньше (до снижения ставок) был недостаточно высок для оформления кредита. Теперь же порог стал ниже. Размер обязательных платежей в целом уменьшился. После ежемесячного гашения ипотеки у заемщиков остается больше средств на жизнь», — резюмирует Александр Чемеркин.

По данным независимого аналитика новосибирского рынка недвижимости Сергея Николаева, если в январе текущего года в Новосибирске оставались непроданными квартиры в 132 сданных в эксплуатацию домах, то в конце апреля — уже в 106 домах. «Идет процесс вымывания наиболее интересных предложений на рынке недвижимости. И драйвером здесь является ипотека. К третьему кварталу 2018 года я прогнозирую выход рынка на оптимальное соотношение спроса и предложения, то есть, окончание кризиса», — резюмирует господин Николаев.

Улучшение условий на ипотечном рынке, доступность услуги приведет к росту конкуренции между банками за заемщика, считают эксперты. О планах выйти на ипотечный рынок в Сибири недавно заявил Уральский банк реконструкции и развития. «Сейчас ипотечные программы обкатываются в домашнем регионе банка — на Урале, в планах — сделать предложение доступным сибирякам», — рассказала директор филиала «Новосибирский» УБРиР Лариса Кучендаева.

Михаил Кичанов

## СГК форсирует генерацию

— энергетика —

«Технологически это проект в первом приближении осуществим, компания располагает для этого кадровыми и инвестиционными ресурсами, однако необходимо решить главный вопрос — вопрос создания условий возврата инвестиций. В сегодняшних условиях, когда население оплачивает только половину стоимости тепла, а разницу должен доплачивать, но полностью не рассчитывается, муниципальный бюджет, вкладывая дополнительные собственные или привлекаемые компанией ресурсы нецелесообразно. Вместе с новыми потребителями компания будет только наращивать дебиторскую задолженность по компенсации выпадающих доходов со стороны бюджета», — пояснил позицию СГК Юрий Шейбак.

Так или иначе, это заявление может оказаться весьма кстати. Ведь оно было сделано в ходе дискуссии, в которой приняли участие представители ресурсоснабжающих предприятий Новокузнецка, депутаты горсовета, представители жилищных организаций и общественности, когда было отмечено, что теплоснабжение города переживает глубокий системный кризис. Он выражается в том, что один из трех источников городского теплоснабжения, ООО «Центральная ТЭЦ», находится в конкурсном производстве с долгами более 2 млрд руб., второй — Запад-

но-Сибирская ТЭЦ — заявил об отказе от статуса единой теплоснабжающей организации в границах своего контура, Заводском и Новоильинском районах Новокузнецка.

В это же время в конце января депутаты Кемеровского горсовета обратились к главе Кемерово Илье Середюку с предложением о сокращении на один год сроков перевода потребителей котельных №27 и №45 (входят в АО «Теплоэнерго») Рудничного района города на теплоснабжение от Кемеровской ТЭЦ (входит в СГК). По схеме централизованного теплоснабжения Кемерово переключение планируется провести к отопительному сезону 2019–2020 годов. Депутаты предложили сделать это к сезону 2018–2019 годов, ссылаясь на то, что за счет повышения эффективности теплоисточников нагрузка на городской бюджет за счет сокращения субсидий будет снижена на 200 млн руб. в год. Себестоимость 1 Гкал тепла АО «Теплоэнерго» более чем в два раза выше, чем у АО «Кемеровская генерация», соответственно, больше расходов приходится бюджету на компенсацию выпадающих доходов производителю. Предложение о досрочном замещении двух котельных поддержала СГК.

Илья Середюк в марте сообщил, что досрочное замещение двух котельных в Рудничном районе нужно изучить, взвесить все «за» и «против», в том числе решить вопрос о городских активах, которыми являются за-

меняемые котельные. Ведь их придется закрыть. Предложение депутатов и СГК поддержала Общественная палата Кемеровской области (ОПКО), которая в начале апреля провела публичные слушания «Пути повышения эффективности централизованного теплоснабжения в Кемеровской области». Тогда генеральный директор АО «Теплоэнерго» Константин Недосекин высказался против досрочного замещения, заявив, что нужно просто соблюдать установленные в законах «правила игры», а значит, и сроки, прописанные в схеме теплоснабжения города.

Тем не менее, Общественная палата Кемеровской области по итогам слушаний рекомендовала администрации Кемерово одобрить предложения группы депутатов кемеровского горсовета и провести досрочное замещение котельных №27 и №45 в Кемерово к отопительному периоду 2018–2019 годов. Для этого муниципалитету до 1 июня 2017 года рекомендовано направить на утверждение в Минэнерго проект измененной схемы теплоснабжения в Кемерово, а Региональной энергетической комиссии Кемеровской области — учесть в тарифном регулировании 2018 года изменения, связанные с замещением котельных №27 и №45 АО «Теплоэнерго».

Ведущий эксперт УК «Финам Менеджмент» Дмитрий Баранов не считает, что СГК невыгодно расширять сферу своей деятельности в теплогенерации Кузбасса, несмотря



ТЭЦ укрепляют свои позиции на энергетическом рынке Кузбасса

на то, что этот рынок регулируется властями региона, и на нем нет экономических обоснованных тарифов на тепло. По его оценке, есть несколько причин для усиления позиций СГК. «Во-первых, это может происходить в рамках проводимой сейчас реформы теплоснабжения в стране, изменений в деятельности единых теплоснабжающих организаций в регионах. Во-вторых, это может быть сделано для повышения загрузки мощ-

ностей, более эффективного их использования». По мнению Дмитрия Баранова, реформа теплоснабжения будет идти постепенно, и каждый регион будет сам принимать решения по ней, исходя из практической необходимости, имеющихся ресурсов и готовности бизнеса участвовать в ней. В этом случае предложения СГК «могут свидетельствовать об интересе и готовности участвовать в преобразовании этого рынка в регионе», что в конечном итоге «может стимулировать изменения на рынке теплоснабжения в регионе».

Игорь Лавренков