

НОВОСЕЛЬЕ НА ПОРОГЕ ДЕФИЦИТА

СОВМЕСТНЫЕ УСИЛИЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ, БАНКОВ И ГОСУДАРСТВА ПОМОГЛИ ПРЕОДОЛЕТЬ КРИЗИС ДОВЕРИЯ К СТРОЯЩИМСЯ ОБЪЕКТАМ И ОЖИВИТЬ СПРОС НАСЕЛЕНИЯ НА КРЕДИТЫ В ЭТОМ СЕКТОРЕ. ВПРОЧЕМ, РОСТА ОБЪЕМОВ ИПОТЕКИ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ В БЛИЖАЙШИЕ ДВА-ТРИ ГОДА ЭКСПЕРТЫ НЕ ПРЕДСКАЗЫВАЮТ, УКАЗЫВАЯ НА ОЖИДАЕМЫЙ ДЕФИЦИТ ПРЕДЛОЖЕНИЙ. НАТАЛЬЯ КУДРЯШОВА



ДМИТРИЙ ТИХОНОВ / КОММЕРСАНТЪ

ПО МНЕНИЮ БАНКИРОВ, ИПОТЕКА НА ПОКУПКУ НОВОСТРОЙКИ У НАДЕЖНЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ СЕГОДНЯ УСПЕШНО КОНКУРИРУЕТ С КРЕДИТАМИ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

Ипотека на рынке строящегося жилья традиционно развивалась менее активно, чем кредитование приобретения готовых квартир. Согласно данным СОФЖИ, в докризисном 2008 году займы на покупку вторичного жилья составили 86% от всех выданных фондом кредитов. В 2009 году около 67% ипотечных займов жилья приходилось на сделки на вторичном рынке. Наибольшее влияние на данные показатели оказывали два фактора. Во-первых, сами банки были мало заинтересованы в развитии кредитования на строящееся жилье. Новостройки являются крайне рискованным объектом для ипотеки: в процессе строительства кредит оказывается по сути необеспеченным, то есть до получения дольщиком прав собственности на квартиру все риски банк вынужден брать на себя. В кризис реализация основного риска — недостроя объектов — стала частым явлением. В результате банки практически отказались от подобных программ кредитования, интерес потребителей к подобного рода вложениям также почти пропал.

«Кризис сильнее всего ударил по стройкам, сведя продажи и кредитование приобретения квартир на первичном рынке практически к нулю», — говорит директор офиса СМП Банка в Самаре Наталья Коршунова. — «Вторичка» оказалась единственным вариантом решения жилищного вопроса».

«Специфика этих рынков общеизвестна: готовая квартира дороже, но удобна возможностью заселения непосредственно после покупки; долевого строительства растянуто по времени и его завершение подвержено рискам, на которые конечный потребитель не в состоянии повлиять. Кроме того, у большого количества дольщиков еще свежи в памяти длительные приостановки строительства или дефолты застройщиков», — подчеркивает директор филиала «Самарский» «Балтинвестбанка» Артем Маслов.

«При покупке объектов нового строительства ключевым показателем является степень готовности объекта, поскольку очень многие обожглись на покупке объектов низкой степени готовности и дальнейшем отсутствии прогресса в строительстве», — говорит коммерческий директор ГК «Уран» Екатерина Варюшина. «Плюсы «новостройки» — возможность заранее заказать планировку своей квартиры, новая инженерия, коммуникации, новые технологии. Минус — риски с завершением строительства», — отмечает генеральный директор СК «Портал» Игорь Михеев.

ПРОБУЖДЕНИЕ

В 2010 году на рынке ипотеки началось оживление. «По мере восстановления экономики и банковского сектора высокая клиентская ак-

тивность объясняется двумя факторами: обретением покупателем уверенности в стабильности своих доходов на длительном отрезке времени и сделками, не состоявшимися на этапе кризиса», — подчеркивает заместитель председателя Поволжского банка Сбербанка России Андрей Корженевский.

И хотя в настоящий момент основная масса ипотечных кредитов по-прежнему выдается для приобретения жилья на вторичном рынке — к примеру, в Первобанке их доля составляет более 85% портфеля ипотечных кредитов, у Поволжского банка Сбербанка России в Самарской области — около 90%, — интерес к новостройкам растет. «Динамика увеличения спроса населения на объекты первичного рынка налицо», — говорит Андрей Корженевский. — В 2010 году банк выдал кредитов на участие в долевом строительстве объектов недвижимости почти в пять раз больше, чем в 2009-м».

«Начало 2011 года охарактеризовалось в Самаре пробуждением ипотеки. И хотя количество сделок с участием заемных ресурсов пока еще не достигло докризисного уровня, однако вплотную подошло к этому», — говорит вице-президент по коммерции ООО ИФГ «БизнесСфера» Евгений Чудаев. — По итогам года ситуация с ипотекой, скорее всего, будет даже лучше, чем три года назад». Так, согласно