

НЕДВИЖИМОСТЬ | В Магнитогорске цены на жилье заморожены, а кредиты дорожают

# Ипотека тяжелеет

АННА СМИРНОВА

В Челябинской области каждая третья сделка по купле жилья совершается с участием кредита. По данным главного управления Банка России по Челябинской области, за минувший год на Южном Урале выдано в полтора раза больше ипотечных займов, чем в 2011 году.

Общая сумма займов составила 24 миллиарда рублей. На Южном Урале кредиты на жилье выдают более восьмидесяти банков под среднюю процентную ставку 13 процентов годовых. В банке отмечают, что в среднем южноуральцы влезают в долги на 8–13 лет. При этом погашают их аккуратно: просрочки в погашении кредитов минимальны и составляют около трех процентов от общего объема.

Устойчивым спросом пользуется новое жилье эконом-класса небольшой площади, объем которого в Магнитогорске сейчас растет за счет активного строительства новых объектов. Причем для многих это первое собственное жилье. Квартиры повышенной комфортности и элитные квартиры продаются хуже, — рассказывает руководитель отдела кредитования агентства недвижимости «Рио-Люкс» Татьяна Баженова.

Действительно, темпы ввода нового жилья в городе растут, стремясь к докризисным показателям: в 2001 году объем введенного в эксплуатацию жилья составил 101 тысячу квадратных метров, в 2012 — более 170 тысяч квадратных метров жилья. Сюда входит и многоэтажная застройка, и малоэтажная, а также индивидуальное строительство. В нынешнем году мэрия прогнозирует появления еще 180 тысяч квадратных метров нового жилья, причем семьдесят тысяч должно составить жилье эконом-класса.

Феноменом магнитогорского рынка жилья становится тот факт, что стоимость недвижимости «заморожена» и почти не меняется — видимо, это следствие строительного бума, развернувшегося в городе в посткризисные годы.

В Магнитогорске жилье дешевое, необъяснимо дешевое, и поводов для роста стоимости недвижимости в ближайшем время не вижу, — считает гендиректор Сервисного ипотечного агентства Магнитогорска Константин Матрьюков. — Ситуация, можно сказать, даже смешная: в Сибире и Белорусии цены выше, чем у нас. Думаю, связано это с двумя факторами. Во-первых, после кризиса 2008 года в городе исчез класс предпринимателей, которые вкладывали деньги в недвижимость, а сейчас эту недвижимость продают. Во-вторых, жилье удешевляет активное строительство в частном секторе: поскольку стоимость двухкомнатной квартиры сравнима со стоимостью половины дома, люди переезжают в дома.

Аналитические данные агентства недвижимости «Рио-Люкс» подтверждают данную ситуацию. Так, средняя стоимость квадратного метра жилья в Ленинском районе за минувший год выросла всего на 0,6 процента и составляет для однокомнатных квартир 36,8 тысячи рублей, двухкомнатных — 34,2, трехкомнатных — 32,8. Средняя стоимость квадратного метра жилья в Правобережном районе выросла на два процента, составив для однокомнатных квартир 35,7 тысячи рублей, двухкомнатных — 32,9, трехкомнатных — 32,02. Средняя стоимость квадратного метра жилья в Орджоникидзевском районе выросла на один процент: для однокомнатных квартир — 36,6 тысячи рублей, двухкомнатных — 33,5, трехкомнатных — 33,6. В целом средняя цена квадратного метра жилья в Магнитогорске на январь составила 34,2 тысячи рублей.

По словам Татьяны Баженовой, в городе активно растут объемы ипотечных кредитов.

В Магнитогорске наблюдается ежегодное увеличение спроса на ипотеку. При этом люди пользуются государственными сертификатами в виде материнского капитала, субсидий для поддержки молодых семей, — рассказывает



ФОТО: ЕВГЕНИЙ РУХМАКОВ

Баженова. — Процентные ставки в этом виде кредита плавно, но уверенно идут вверх. Не стоит и в будущем рассчитывать на их снижение.

Тем временем растет и стоимость ипотечных кредитов. По данным агентства недвижимости «Рио-Люкс», за год процентная ставка по ипотеке выросла в среднем на 1,5 процента. Особенно заметно удорожание ипотечного предложения для первичного жилья. Оно объясняется тем, что многие кредиторы вышли из государственной программы поддержки строителей. Сегодня по этой госпрограмме работает только ВТБ-24, который для первичного жилья предлагает процентную ставку 11 процентов годовых.

В целом разбег ставок по ипотеке в Магнитогорске довольно широк: от 8,5 до 16 процентов годовых, в зависимости от кредитора и условий кредитования. Немного дешевле стоят кредиты в валюте — долларах и евро. Срок ипотечного кредитования в городе может достигать пятидесяти лет. Ипотеку магнитогорцам предоставляют двенадцать банков, среди которых — Сбербанк, Кредит Урал Банк, ВТБ-24, Газпромбанк. Кредиторы предлагают потенциальным заемщикам 103 ипотечных программы, причем не только квартир и домов, но и земельных участков — на первичном и вторичном рынках недвижимости.

Кроме предложенных коммерческих банков, услуги ипотечного кредитования в Магнитогорске предлагает Сервисное ипотечное агентство — официальный представитель федерального Агентства по ипотечному жилищному кредитованию. С прошлого года агентство работает с несколькими видами «специальной ипотеки».

В частности, такая ипотека помогает поменять имеющуюся квартиру на лучшую, не имея накоплений для первоначального взноса по ипотеке. Так, программа «Переезд» позволяет собственникам жилья купить другую квартиру — в новостройке или на вторичном рынке — в ипотеку с отсрочкой продажи старой до двух лет, не имея средств на первоначальный взнос. Для этого агентство оформляет собственнику жилья короткий кредит сроком до двух лет на сумму до семидесяти процентов от стоимости старой квартиры, которая становится залогом. В отличие от обычного кредита, который надо регулярно обслуживать, тело и проценты по короткому займу гасятся только в конце его срока, например, за счет продажи старой квартиры из-под залога.

Особенностью кредита «Переезд» является то, что платежеспособность заемщика не оценивается. Однако подтверждение платежеспособности и стабильной занятости потребуются при получении стандартного ипотечного кредита, — рассказывает гендиректор агентства Константин Матрьюков. — «Переездом» могут воспользоваться и те, кто меняет одну ипотечную квартиру на другую или переезжает в другой населенный пункт: он облегчает жизнь «альтернативщикам».

Данный продукт напоминает практически исчезнувшие с рынка спецпрограммы «на улучшение жилищных условий», которые до кризиса предлагали некоторые банки. Они позволяли купить в ипотеку без взноса более дорогое жилье с отсрочкой продажи имеющегося. По сути, в дополнение к кредиту банки выдавали дополнительную ссуду, которая должна быть погашена в течение нескольких месяцев за счет продажи имеющегося жилья. До погашения ссуды банки устанавливали льготные условия обслуживания займа, например, освобождая заемщика от уплаты тела кредита. Похожую схему, но с 15-процентным первоначальным взносом разработал сегодня Газпромбанк: по программе «Улучшение жилищных условий» после выдачи ипотеки заемщику дается девять месяцев на реализацию имеющейся квартиры и погашение части займа. В этот период заемщик погашает только проценты. Но заложить придется обе квартиры — как приобретаемую, так и продаваемую. После погашения части кредита за счет продажи старой квартиры его процентная ставка снижается.

Ипотечные услуги стали настолько гибкими, что каждая семья может выбрать чуть ли не индивидуальную программу кредитования. Некоторые представления об ипотеке просто устарели, — рассказывает менеджер «Рио-Люкс» Ирина Кирихина. — Одно из них, например, такое: чтобы взять ипотеку, нужны справки с большими доходами. Это не всегда так: часто банки согласны на несколько вариантов подтверждения платежеспособности заемщика. Главное, чтобы заемщик сам грамотно оценивал финансовые возможности. Кроме того, в одном и том же банке для двух разных заемщиков условия могут сильно отличаться. Существует мнение, что ипотеку можно взять, не имея никаких накоплений. Такой вариант возможен, но нужно помнить, что в этом случае заемщику придется переплачивать лишнее за повышенную процентную ставку, дополнительный залог и страховку ответственности. Сегодня минимальный первоначальный взнос в Магнитогорске составляет десять процентов от стоимости недвижимости. Даже если используется жилищная субсидия «Молодая семья», «Бюджетный сертификат», «Военная ипотека» или «Материнский капитал», для получения ипотечного кредита все равно необходимо иметь десять процентов деньгами. Из последних хороших новостей в области ипотечного кредитования можно отметить, пожалуй, отмену на законодательном уровне моратория и штрафных санкций на досрочное погашение ипотечного кредита, так что оплатить кредит раньше срока заемщик сможет в любой момент.

В целом эксперты оценивают рост спроса на ипотечные продукты, позволяющие сначала приобрести новую квартиру, а уже после переезда заниматься продажей старого жилья. Поэтому, скорее всего, подобных предложений на рынке ипотечного кредитования станет больше ☺

СТАТИСТИКА

## Самые дорогие квартиры

Специалисты AVITO Недвижимость нашли в каждом из 15 крупнейших городов России самую дорогую квартиру, выставленную на продажу в Интернете в 2012 году, — наиболее доступным для покупателей оказался Челябинск, где за двухуровневую квартиру площадью 200 квадратных метров просят 17 миллионов рублей, а самой дорогой оказалась Москва, где апартаменты на 780 квадратных метров продаются за 1,14 миллиарда рублей.

Эксперты отмечают, что на втором месте оказался Санкт-Петербург с видовым пентхаусом на 231 квадратный метр за 190 миллионов рублей, а третье место досталось Новосибирску — двухуровневая квартира с эксклюзивным ремонтом площадью 273 квадратных метра оценивается продавцом в 54 миллиона рублей.

Апартаменты на 500 квадратов в Ростове-на-Дону выставлены за 50 миллионов рублей, а самая дорогая квартира площадью 270 квадратных метров в историческом центре Казани предлагается за 49,9 миллиона рублей, а вот за 47 миллионов рублей в Нижнем Новгороде можно приобрести семикомнатную квартиру общей площадью 378 квадратных метров, отмечается в отчете.

Эксперты отмечают, что в Красноярске за 30 миллионов рублей можно купить четырехуровневую пятикомнатную квартиру на 316 квадратов, а в Самаре примерно столько же будет стоить шестикомнатная квартира, выполненная по эксклюзивному дизайнерскому проекту, в Екатеринбурге удастся приобрести квартиру площадью 244 квадратных метра за 26,3 миллиона рублей.

В Уфе (362 квадратных метра), Перми (170 квадратных метров) и Воронеже (360 квадратных метров) наиболее дорогие квартиры обойдутся покупателю примерно в 25 миллионов рублей, в Омске за квартиру площадью 292 квадрата продавец запрашивает 21 миллион рублей, а дизайнерскую квартиру в Волгограде площадью 220 квадратных метров можно приобрести за 18 миллионов рублей, следует из рейтинга.

Федеральной службой государственной статистики (Росстат) были обнародованы данные сводной статистики о темпах жилищного строительства в России за 2012 год.

Согласно этим данным, ознакомиться с которыми можно на официальном сайте Службы статистики, наиболее высокими темпами объем строительства увеличивается в Волгоградской области, губернатором которой является Сергей Боженов. В 2012 году объем жилья, построенного в этой области, оказался на 140,2 процента больше, чем в предыдущем — 2011 году. Общая площадь введенного в эксплуатацию жилья составила 881600 кв. м.

Второе место по темпам прироста занимает Костромская область (губернатор — Сергей Ситников), хотя абсолютные показатели не слишком высоки — общая площадь построек 206400 кв. м.

На третьем месте — Амурская область, которую возглавляет Олег Кожемяко. В этой области было введено в эксплуатацию 312200 кв. м жилья, а темпы строительства выросли почти на 130 процентов.

На четвертой строчке общенационального рейтинга темпов строительства, с результатом 127,3 процента, находится Челябинская область во главе с губернатором Михаилом Юревичем. По информации Росстата, в 2012 году там сдано 1,67 миллиона кв. м жилой площади. По этому показателю Челябинская область опережает все остальные российские регионы. В масштабе всей страны челябинские новостройки составляют 2,6 процента.

Общее количество жилья, введенного в эксплуатацию в России в 2012 году, 826800 тысяч квартир, суммарная площадь которых равна 65,2 миллиона кв. м. Это число составляет 104,7 процента по отношению к предыдущему году, когда общая площадь построенного жилья была равна 62,3 миллиона кв. м.

Парадокс: стоимость квартир в Сибире и Белорусии выше, чем в нашем городе