



На прошлой неделе состоялся круглый стол на тему "Способы финансирования покупки квартиры на первичном рынке", организованный комплексом элитных особняков "Итальянский квартал", в котором приняли участие ведущие специалисты рынка недвижимости и банковской сферы.

Основными инструментами увеличения продаж и смягчения условий покупки недвижимости на первичном рынке являются ипотечное кредитование и рассрочка. При этом необходимость использования того или иного инструмента зависит от благосостояния клиента и класса недвижимости, которую он хочет приобрести.

Так, более обеспеченные покупатели квартир в элитных новостройках предпочитают пользоваться рассрочкой платежа. По оценкам участников круглого стола, более 50% сделок на элитном рынке новостроек совершается с помощью этой схемы. И, что интересно, причиной использования этого инструмента не является неспособность уплатить полную цену за квартиру. "Рассрочка интересна людям, которые располагают средствами для покупки недвижимости, но в момент покупки эта сумма недоступна. Очень часто эти деньги вложены в бизнес и работают с более высокой доходностью, нежели стоимость рассрочки. Главное для этих клиентов, чтобы стоимость этой рассрочки не увеличивала существенно стоимость сделки", - уточнила руководитель департамента продаж компании "ГУТА-Девелопмент" Людмила Потапова.

В недорогих сегментах ситуация иная. К примеру, как объяснила финансовый директор компании Galaxy Group Юлия Заморова, в экономклассе предпочтительнее ипотека, при условии что у нее разумные процентные ставки. Другими словами, ипотека интересует тех, у кого нет возможности оплатить полную стоимость квартиры.

Что есть что

Как отметили участники конференции, несмотря на то что обе схемы существуют на российском рынке недвижимости не один год, многие потенциальные покупатели до сих

пор не знают принципиального различия обозначенных продуктов. Как разъяснила Людмила Потапова, с экономической точки зрения рассрочка - это вариант потребительского кредита, предоставляемого физическому лицу для приобретения того или иного товара. "Разница в том, что рассрочка при оплате квартиры, предоставляемая застройщиком, является целевым кредитом, который может быть использован исключительно для целей оплаты квартиры", - отмечает она. Она также уточнила, что рассрочки предоставляются на короткий срок (от нескольких месяцев до двух лет). При получении рассрочки не требуется оформления залога или иного способа обеспечения обязательства по оплате. Покупатель не должен доказывать свою платежеспособность. А при первоначальном взносе в 30% от стоимости квартиры, годовой процентной ставке в размере 12% и сроке в полтора года стоимость квартиры увеличивается всего на 6,5%.

Ипотечный же кредит - это целевой кредит, предоставляемый под залог недвижимости. Как следует из доклада руководителя департамента продаж компании "ГУТА-Девелопмент", особенностью ипотечного кредитования сделок по покупке квартир на первичном рынке недвижимости является залог не самой недвижимости, а имущественных прав на нее, либо предоставление иных способов обеспечения обязательств (например, залога иной недвижимости или поручительства). Ипотечные кредиты предоставляются банками, которые сотрудничают с застройщиками по реализации проекта, зачастую осуществляют и проектное финансирование под данный проект. Ипотечные кредиты предоставляются на более длительные сроки (от 5 до 25 лет) с возможностью рефинансирования после оформления права собственности на квартиру. Как правило, дополнительно требуется залог или иной способ обеспечения обязательств по его возврату. Покупатель должен пройти процедуру андеррайтинга. Так, при первоначальном взносе в 30% от стоимости квартиры, годовой процентной ставке по кредиту в размере 12% и сроке кредита в 10 лет стоимость квартиры, купленной в ипотеку, увеличивается примерно вдвое.

Развитие ипотеки

Участники круглого стола обозначили значительные улучшения на ипотечном рынке Москвы. Так, по словам директора департамента ипотеки "МИЭЛЬ-Новостройки" Кристины Хмель, средневзвешенная ипотечная ставка на первичном рынке недвижимости в Москве по итогам первого квартала 2011 года составляет 12,5%. Эксперт напомнила, что на рынке существуют программы, в рамках которых ипотечная ставка равняется 8-9% годовых в рублях.

Среди положительных тенденций помимо снижения ставок аналитик отметила

снижение первоначального взноса с 30% до 15% (по некоторым программам до 10%). Кроме того, смягчились и сами условия кредитования и требования к заемщику.

В свою очередь руководитель направления по работе с партнерами Московского банка ОАО "Сбербанк России" Таир Мамедов в своем выступлении рассказал, что в прошлом году объем жилищных кредитов вырос по сравнению с 2009 годом почти на 118,5 млрд рублей (рост составил 13%). "Сегодня мы наблюдаем в Москве дальнейший рост объема ипотечных сделок, и этот тренд продолжается", - подчеркнул он. Впрочем, представитель Сбербанка пояснил, что время революций еще не настало и в ближайшее время ипотечные банковские программы будут изменяться не принципиально, а лишь "косметически". "Ставки будут постепенно снижаться, не более 1%", - считает он.

Руководитель отдела продаж новостроек компании IntermarkSavills Михаил Гаврильчук также привел данные, которые свидетельствуют о восстановлении ипотечного рынка в России. Со ссылкой на информацию, опубликованную управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, он отметил, что в мае в столице было заключено 2067 сделок с использованием ипотечного кредитования, что на 7% больше, чем в мае прошлого года. "Можно с уверенностью говорить, что рост интереса к ипотечному кредитованию - это тренд, и каждая четвертая сделка заключается с использованием ипотечного механизма", - заявил он.

Все участники рынка сошлись во мнении, что роль как ипотечного кредитования, так и рассрочки платежа на рынке первичной недвижимости высока. И оба механизма необходимы как для потенциальных клиентов - покупателей недвижимости, так и для самих девелоперов. "Если бы этих инструментов не было, то сделок на рынке заключалось бы на 25% меньше", - констатировал Михаил Гаврильчук.

Ольга Петрова