

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ СЕГОДНЯ И ЗАВТРА

Лукиных К.Г.

**Научный руководитель ст. преподаватель кафедры ПЗиЭН Бартулева М.А.
Сибирский федеральный университет**

Царившее в минувшем году оживление на рынке жилья, рост числа сделок во многом объяснялись отложенным спросом. С начала года цена квадратного метра выросла в среднем на 10%, на 12–14% подорожали квартиры новой планировки, малогабаритное жилье и гостинки.

При этом фокус спроса сместился в сторону нового жилья — ипотечные заемщики, каковых на рынке было множество, предпочли вкладывать средства в жилье, которое после погашения ипотечного кредита останется ликвидным.

Неликвидным жильем на данный момент являются «сталинки», «хрущевки», «гостинки» и «секционки», то есть квартиры в старых домах, с минимальным уровнем комфорта. Конечно, их покупают, но наличие качественных недорогих квартир на рынке нового жилья сбивает их стоимость. Кроме того, банки не выдают ипотеку на покупку квартир в старых домах, за исключением, пожалуй, старых домов в историческом центре города.[1]

В период выхода отрасли из кризиса многие застройщики сосредоточились на строительстве наиболее ликвидных малогабаритных квартир площадью 42 кв. м и менее (в панельных домах это квартиры площадью 33 и даже 28 «квадратов»), и сейчас в продаже квартиры, сформированные 1,5–2 года назад. Мелкие квартиры в силу их покупательской привлекательности легче продавать, тогда как квартиры большой площади находят покупателей ближе к стадии завершения строительства, а то и вовсе после ввода дома в эксплуатацию.

По данным Красноярского союза риелторов, в общей массе сделок на рынке города в этот период около половины составляли покупки с привлечением кредитных средств.

Начиная с осени в Сбербанке, а вслед за ним и в других банках, процентные ставки пошли в рост. Ставки по ипотеке изменились не в лучшую для потребителей сторону под влиянием нескольких немаловажных факторов: помимо кризиса в еврозоне, повышения стоимости фондирования для кредитных организаций и ставки рефинансирования Центробанка на 0,25 процентного пункта — до 8,25% — банки испытывали в 2012 году проблемы с ликвидностью.[1]

Ставки по ипотеке в Красноярске распределены в масштабе 8.90-16.50% годовых по кредитам в рублях, 7.95-15.50% годовых по кредитам в долларах США и 7.95-13.00% годовых по кредитам в ЕВРО. Срок ипотечного кредитования в Красноярск может достигать 50 лет.[2]

В дальнейшей перспективе, если спрос на квартиры в новостройках продолжит расти, он повлечет за собой новый скачок цен на доленое. Виной тому станет сокращение предложений на рынке в сегменте первичного жилья. За те годы, пока в Красноярске не выставляли на торги земельные участки, застройщики успели завершить освоение своих крупных площадок: так, в 2013 году будут сданы оставшиеся объекты в микрорайонах «Звездный», «Зеленый городок», «Ястынское поле», «Утиный плес». Наряду с возведением отдельных жилых комплексов развитие в минувшем году получили проекты комплексной застройки. Крупные застройщики массово строили жилье в Центральном, Советском и Свердловском районах города.

С 2013 года застройщики лишились возможности возводить дома на территориях, не обеспеченных проектом планировки. Поэтому в 2012 году ситуация с земельными

участками сдвинулась с мертвой точки, хотя продажа территорий, интересных застройщикам, еще впереди.

Для развития жилищного строительства город разрабатывает необходимую градостроительную документацию. В настоящее время утверждено 14 проектов планировки жилых районов, в том числе «Николаевский», «Ястынское поле», жилой район на ул. Семафорная — Вавилова, ряд микрорайонов в Северном и в Солнечном. В работе находится еще несколько проектов — жилые районы Пашенный, «Тихие зори», «Бугач», «Цимлянское-Пригорное», «Кузнецовское плато», жилой район на ул. Калинина.

Изменения в генплан города были внесены в 2012 году в отношении территории на ул. Дудинской-Аэровокзальной — коммунально-складскую зону заменили на жилую, чтобы построить вместо бывшей фабрики пианино жилой микрорайон.

У городской застройки есть еще одно перспективное направление: в 2012 году мэрия объявила о планах заняться сносом и массовой реновацией застроенных участков — например, площадки в районе улиц Кутузова — Щорса — Грунтовая, для которой был разработан проект планировки. Кроме того, в минувшем году решилась судьба деревянных домов в историческом квартале между улицами Горького, Богграда, Декабристов, Маркса — после реконструкции бревенчатые памятники обретут новых владельцев и новую жизнь, уже в качестве не жилых, а коммерческих помещений. [1]

Эксперты предрекают рекордный спрос на ипотеку от населения в 2013 году, но в то же время высказывают опасения, что продолжительная эйфория от позитивных изменений на рынке все же преждевременна.

Приходится констатировать, что, несмотря на оптимистичные данные о росте объема выданных кредитов, ипотека не стала доступнее. По-прежнему этот вид кредитования доступен заемщику с далеко не средними доходами.

Список используемых источников

- 1) Недвижимость Красноярска. Тенденции — 2012-2013. URL: <http://www.sibdom.ru/article.php?id=1237> (дата обращения 28.03.2013)
- 2) Ипотека Красноярск URL: <http://www.creditoru.ru/shop/krasnoyarsk.html> (дата обращения 27.03.2013)