

→ «В конце 2019 года заемщики, вероятно, ожидали дальнейшего снижения ставок и откладывали решение о кредите на 2020 год». Директор АН «Респект» Алексей Ананьев предполагает, что «ипотека уперлась в потолок»: несмотря на минимальные значения, ипотечные ставки уже практически не стимулируют серьезный приток новых заемщиков. «Влияние на объем и количество выдаваемых ипотечных займов оказывает платежеспособный спрос — качественных заемщиков практически не осталось. То есть ставки низкие, а давать кредиты некому. Кроме того, более жесткие правила, которые ввел Центральный банк, существенно уменьшили количество потенциальных заемщиков — тех, кто не превышает предельно допустимую нагрузку по кредитам. Чтобы объемы ипотечного кредитования снова начали расти, необходимо увеличивать платежеспособность, а она зависит уже от других макроэкономических факторов», — считает господин Ананьев.

СЕМЕЙНЫЙ ПОДРЯД Еще одно изменение, которое фиксируют участники рынка ипотечного кредитования по итогам 2019 года, — это увеличение размера ипотечных займов. Средняя сумма ипотечного кредита, по данным Банка России, в 2019 году составила 2,2 млн руб. (в 2018 году — 2 млн руб., прирост 10%), средний срок — около 18 лет. Средний платеж по ипотеке составляет около 22 тыс. руб. — 25–30% от совокупного дохода домашнего хозяйства.

По информации Пермского отделения Сбербанка, средний чек за год вырос на 8%. В банке также отмечают, что, исходя из доли рынка, ипотеку в 2019 году больше брали на покупку вторичного жилья.

В Пермском филиале Россельхозбанка (РСХБ) также пришли к выводу о том, что люди стали брать более дорогие займы: средний размер ипотечного кредита вырос на 23,3% за год и достиг 1,7 млн руб. (1,38 млн руб. в 2018 году), вырос и период погашения — на два с половиной года. Такое увеличение закономерно отразилось на изменении срока выплаты займа — с 12,5 до 15 лет. Кроме того, статистика РСХБ показывает, что в Пермском крае однокомнатная квартира в объеме ипотечных сделок стремительно приближается по востребованности к двухкомнатной, самой популярной. Доля «однушки» за год увеличилась на 12,7%, а «двушки» — напротив, снизилась на 13,9%.

Средний размер ипотеки ВТБ в Пермском крае по итогам 2019 года тоже вырос — до 1,8 млн руб. Это примерно на 125 тыс. руб. больше, чем год назад. При этом средний срок жилищного кредита не изменился, он составляет 16–17 лет. «Но, как правило, погашение происходит досрочно, за пять–семь лет», — уточняет Владимир Стрельников. Кроме того, по его данным, средний размер кредита по программе льготного кредитования выше — 2,1 млн руб. Это объясняется большей площадью квартир,



ОЛЕГ ЖАРСОВ

ЛЮДИ СТАЛИ БРАТЬ БОЛЕЕ ДОРОГИЕ ЗАЙМЫ

приобретаемых семьями с детьми. Клиенты ВТБ в Пермском крае в 2019 году чаще всего брали ипотеку на готовую недвижимость. «По нашим данным, по итогам 2019 года, около 51% сделок приходится на готовое жилье, 23% — на строящееся; 26% сделок — это рефинансирование, причем большая часть таких сделок приходится на четвертый квартал 2019 года», — добавляет господин Стрельников.

В ВТБ отмечают, что чаще всего в регионе ипотеку оформляют супруги в возрасте 30–35 лет. За последний год заметно выросла доля семей с двумя и более детьми, приобретающих квартиры увеличенного метража. В Пермском филиале РСХБ тоже признают, что семьи остаются главными покупателями квартир в Пермском крае — на них приходится 69% всех выданных ипотечных кредитов банка. Однако доля семей сокращается (в прошлом году было 73%). Кроме того, по данным РСХБ, за прошедший год доля незамужних женщин, решающихся взять ипотеку, в регионе фактически удвоилась и достигла 11%, а доля неженатых мужчин, наоборот, слегка сократилась — с 21 до 20%.

В числе тенденций, которые ярко проявились в прошлом году и продолжают играть важную роль в перспективе, участники рынка ипотечного кредитования называют сервисную составляющую.

«В 2019 году Сбербанк поставил себе цель не только сделать ипотеку доступной для населения страны, но и сделать процесс покупки квартиры максимально комфортным и с минимальными затратами времени с помощью платформы „Домклик“ и новых сервисов Сбербанка. Минимальное время оформления ипотечного кредита может достигать 24 часов с одним визитом в банк», — говорят в Пермском отделении Сбербанка.

По словам управляющего ВТБ в Пермском крае Владимира Стрельникова, один из драйверов на ипотечном рынке — развитие digital-сервисов, облегчающих для клиента решение вопросов, связанных не только с покупкой, но и с обслуживанием жилья: «В частности, ВТБ создает жилищную экосистему, в рамках которой для клиента будут доступны многие сервисы, смежные не только с покупкой, но и с обслуживанием жилья. Все предложения будут сформированы на базе продуктов и услуг группы ВТБ, а также широкой партнерской сети».

Владимир Стрельников уверен, что на ипотечном рынке по-прежнему остается значительный потенциал. Спрос в 2020 году, по его мнению, будут стимулировать как привлекательные ценовые параметры, которые становятся все выгоднее, так и государственные меры поддержки. «Также одним из главных трендов станет рефинансиро-

вание. Уже сейчас мы отмечаем, что доля рефинансирования в выдачах растет», — добавляет господин Стрельников.

Директор пермского филиала «СДМ-Банка» Александр Шишмагаев отмечает, что в сфере ипотечного кредитования сегодня также очень высок запрос на гибкий подход и индивидуальные условия: «Здесь мы видим для себя большое поле для работы. Помимо обычного набора продуктов, планируем сделать упор на работу с заявками, в которых присутствуют отклонения от принятых стандартов». Он также полагает, что в 2020 году тенденция по снижению ставок продолжится, однако ситуация будет напрямую зависеть от нескольких факторов: конъюнктуры рынка и уровня ключевой ставки.

Алексей Ананьев считает, что с учетом последних событий на российском финансовом рынке прогнозировать перспективы ипотечного кредитования на этот год сложно. «Многое теперь будет зависеть от позиции Центрального банка. Если банк примет решение увеличить ключевую ставку, это перевернет весь рынок. Если же ипотечные ставки вслед за ключевой ставкой сохранятся на текущем низком уровне, то ипотека станет такой подушкой, которая поддержит спрос, не даст удариться слишком больно», — заключает эксперт. ■

НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО: ЗАКОННОЕ СНИЖЕНИЕ

Институт экспертизы INEX выиграл очередное дело по оспариванию кадастровой стоимости нежилого помещения, общей площадью 598 кв. м, по адресу: г. Пермь, Ленинский район, ул. Куйбышева, д. 33, являющегося объектом культурного наследия «Гостиница и ресторан купца М. А. Деньшина». Здание расположено в историческом центре города, на пересечении улиц Куйбышева и Екатерининской. Обе улицы имеют высокий автомобильный и пешеходный трафик. Район расположения характеризуется развитой инфраструктурой, с объектами коммерческой и жилой недвижимости. В результате нашей комплексной работы кадастровая стоимость объ-

екта снизилась на 59% — с 28,07 млн рублей до 11,463 млн рублей. Объект находился в стадии реконструкции, что было учтено при оценке. Оценщиками INEX учтен тот факт, что это памятник архитектуры, как следствие — имеющий массу ограничений и повышенные расходы владельца на его содержание. Кадастровая же оценка, являясь массовой, не в состоянии учесть многих факторов, влияющих на рыночную стоимость. Отсюда и значительная погрешность.

На сегодняшний день в Перми и Пермском крае кадастровая стоимость недвижимости и земли завышена в среднем на 30–50%, в отдельных случаях — до 90%. Как следствие, собственники не-

сут завышенное налоговое бремя. И наша задача — привести величину налогооблагаемой базы к справедливому показателю. Мы оказываем услугу «под ключ»: независимая оценка и юридическое сопровождение в суде. Мы помогли многим собственникам, поможем и вам!

www.zui.ru

www.снизимналог.рф

Тел. (342) 2-103-888

г. Пермь, ул. Клименко, 1, офис 19

