

Жильё-2018: ипотечные ставки сделаны, ставок ниже нет

Газета Metro и строительная компания ЦДС продолжают рубрику «Азбука недвижимости». В простой форме мы рассказываем о том, что необходимо знать в первую очередь при покупке нового жилья

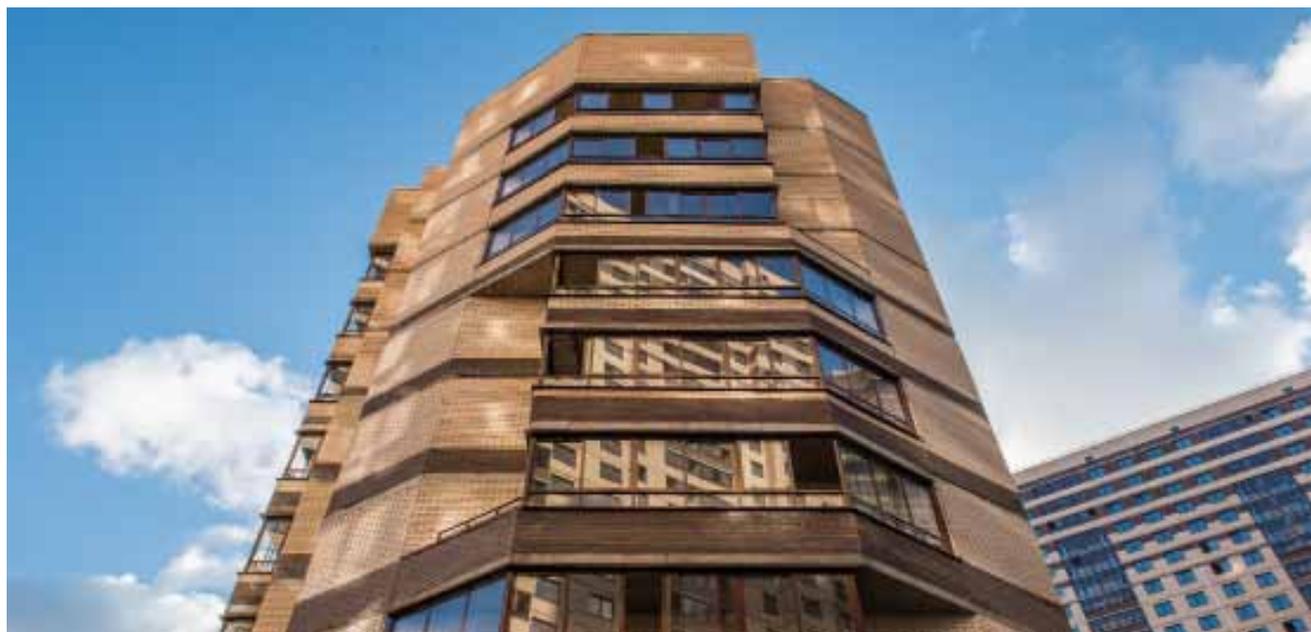


НИНА ПЕТРОВА
gorod@metronews.ru

Думаем о новой квартире – подразумеваем ипотеку. Таковы реалии рынка образца 2018 года. В кризис потенциальные покупатели жилья исчерпали практически все свои сбережения, и теперь, как свидетельствуют данные застройщиков, три четверти всех квартир покупаются на банковские деньги. Благо «сводки с полей» в течение двух лет были исключительно позитивными – ипотека никогда ещё не была столь доступной. Ну и эффект на практике соответствующий: за год выданной ипотеки в России стало в полтора раза больше. Впрочем, весенние минимумы (9,64% в среднем) убедили не всех. Заёмщики вспомнили: в начале года эксперты в один голос предвещали невероятные 7–8% в ближайшие год-полтора, но теперь, после введения очередных санкций и явно не улучшающейся ситуации в экономике (доходы в России по-прежнему не растут), их пыл угас. Сегодня большин-

ство аналитиков склонны считать, что эпоха дешёвой ипотеки закончилась. Metro рассказывает, почему это, к сожалению, похоже на правду.

Нащупали дно
Матчасть проста. Ипотечные ставки зависят от ключевой – её устанавливает ЦБ. Долгое время она снижалась (до 7,25%), но сегодня, объясняют экономисты, падать ей, по сути, больше некуда. Разве что незначительно. Ставка упёрлась в экономическую ситуацию, которая пугает неопределённостью. И чиновники это косвенно признают: в конце апреля Центральный банк не стал принимать решения о новом снижении ставки. Апокалиптический сценарий предполагает очередное тушение пожара, как в 2014–15 годах, с подорожанием ипотеки, но и более позитивные прогнозы экспертов на поверку не так позитивны. Стабилизация – самый логичный сценарий, а дальнейшее падение ипотечных ставок до 7–8% только в течение двух-трёх



Сегодня покупать недвижимость в ипотеку выгодно | ФОТО ПРЕДОСТАВЛЕНО ПРЕСС-СЛУЖБОЙ ГРУППЫ ЦДС

лет. Если в экономике всё будет хорошо.

Не в нашу пользу
С 1 июля вступают в силу поправки в законодательство, касающиеся жилищного строительства. Пока застройщикам правила игры до конца не понятны, но, учитывая дополнительную нагрузку на строителей в виде проектного финансирования, цены на жильё должны вырасти. Насколько сильно – вопрос,

но даже минимальный порог в 5–7% (а есть сомнения в том, что эффект будет столь слабым) в пересчёте на квадратные метры – это уже плюс четверть миллиона на средний метраж «однушки» в новостройке Петербурга. При росте цен даже де-факто дешёвая ипотека перестанет быть таковой. Придётся брать кредит на большую сумму и на длительный срок, вырастут и проценты.

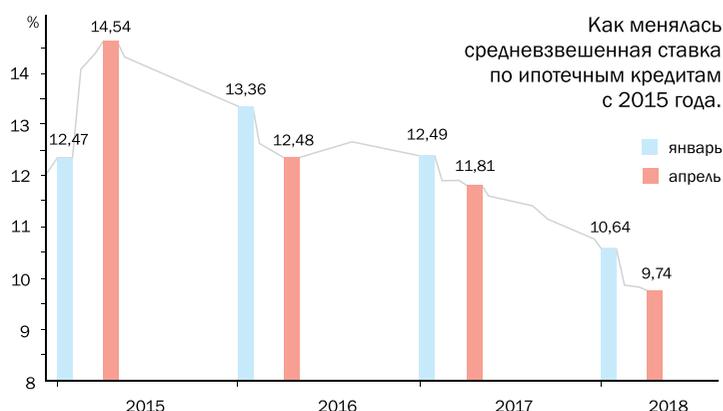
Метр на вырост
Цены на жильё даже в кризис не падают. Вроде бы по логике, раз берут не так хорошо, должен быть обратный процесс в плане стоимости. Но рынок так не работает. Недвижимость – один из немногих активов, который не дешевеет в принципе. Пока спрос низкий, застройщики привлекают потенциальных покупателей скидками, акциями, рассрочками, предлагают совместно с банками

доступную ипотеку, то есть сегодня покупать выгодно. Но в целом цена всё равно идёт вверх. Не стоит сбрасывать со счетов и отложенный спрос, который может возникнуть, когда покупатели почувствуют изменения на рынке.

ЦДС СТРОИМ ДЛЯ ЖИЗНИ
партнёр проекта

ПОКУПАТЬ ИЛИ ЖДАТЬ?

По словам экспертов, ждать дальнейшего падения ипотечной ставки в ближайшее время не приходится. А неуклонно растущая цена на недвижимость и изменения в законодательстве убеждают: пора покупать.



7 из 10

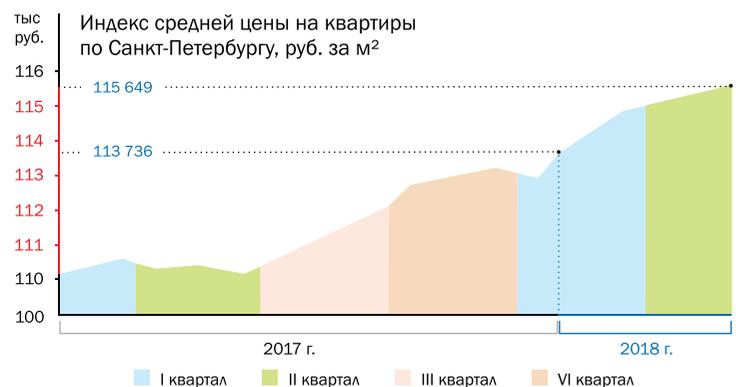
квартир в ЦДС приобретено с использованием ипотеки

2 млн руб.

средний размер кредита на покупку квартиры в ЦДС

20 тысяч руб./мес.

средний платеж по ипотеке



Недвижимость – один из немногих активов, **постоянно** растущих в цене.

ВЫБИРАЕМ С УМОМ



ЦДС «Московский»

Однокомнатная квартира, S = 34,94 м²

«Московская», «Звездная», «Купчино»

2 960 317 руб.

Большая кухня

Отделка в подарок

ИПОТЕКА

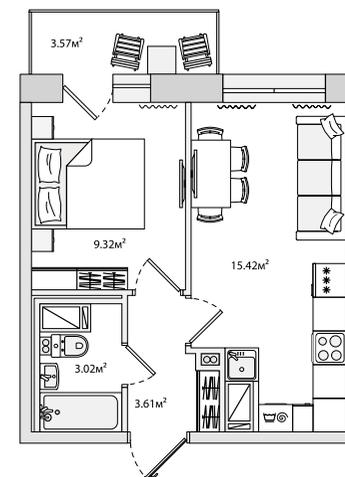
первый взнос ставка

9,1%

444 048 руб. ГОДОВЫХ

ежемесячный платеж

22 802 руб.



ЦДС «Московский» – застройщик ООО «БалтИнвестГрупп», проектная декларация на сайте www.zastroichik-spb.ru. АО «Россельхозбанк» Генеральная лицензия Банка России на совершение банковских операций №3349 от 12.08.2015г. Первоначальный взнос от 15%, процентная ставка 9,1% годовых, при сумме кредита до 3 млн. руб., 9,0% годовых при сумме кредита от 3 млн. руб., валюта кредита рубль РФ, срок кредита до 360 мес. Данный расчет произведен на 20-летний период выплаты кредита. Ставки действительны при оформлении Заемщиком/Созаемщиком договора комплексного ипотечного страхования. Если Заемщик/Созаемщик отказывается осуществлять страхование жизни и здоровья до заключения кредитного договора, то процентная ставка будет увеличена на 1%. Статистика приведена на основании данных ЦБ РФ (www.cbr.ru), domofond.ru на дату публикации, а также по данным маркетингового исследования компании ЦДС во втором квартале 2018 года.