

Снижение ключевой ставки удешевит кредиты для девелоперов

Понижение Центральным банком РФ ключевой ставки до 12,5% позволит банкам снизить ставки по финансированию новых строительных проектов на 3-5 процентных пунктов, сообщает [«РИА Новости»](#) со ссылкой на мнение участников рынка.

Решение ЦБ РФ о снижении ключевой ставки до 12,5% было принято на прошлой неделе. Аргументация – ослабление инфляционных рисков при сохранении рисков существенного охлаждения экономики.

Снижение ставки позитивно скажется на первичном рынке недвижимости, который из-за ухудшения макроэкономической ситуации и резкого роста стоимости проектного финансирования «чувствовал себя не лучшим образом», считает директор ипотечного отделения ГК «МИЦ» Константин Шибецкий. По его словам, девелоперы, привлекающие заемные средства, через какое-то время смогут рассчитывать на получение кредитов под более низкий процент.

С ним соглашается и управляющий партнер M9 Development Максим Морозов. В настоящее время кредиты для застройщиков находятся на предельном уровне, отмечает он и считает приемлемым снижение ставки до 7-8%.

По словам партнера девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрия Котровского, обратного перерасчета ставок по проектному финансированию застройщики ждут еще с марта. «Большинство девелоперов для строительства на начальном этапе привлекают проектное финансирование банков. После повышения ключевой ставки до 17% в декабре кредиты для застройщиков стали «золотыми», сегодня ставки достигают 15-16% годовых. К сожалению, после снижения ключевой ставки

до 15%, а затем и до 14% перерасчета стоимости кредитов не произошло», – сообщил Котровский и выразил надежду, что в новых условиях банки снизят ставки по финансированию новых проектов на 3-5 процентных пунктов.

В то же время гендиректор компании «Миэль-Новостройки» Софья Лебедева считает, что, несмотря на очередное снижение ставки рефинансирования, стоимость кредитов останется все равно довольно высокой. «Влияния на цены на первичном рынке это не окажет, но зато могут увеличиться темпы выхода новых проектов», – добавляет Лебедева.

Снижение ключевой ставки несколько оживит и рынок ипотеки, считают эксперты. «Без субсидий государства ставка находится на уровне 16-18% годовых, что делает ипотеку доступной ограниченному кругу лиц. Теперь число ипотечных сделок может вырасти на 10-15%, так как банки будут снижать ставку в пределах двух процентных пунктов. Это все равно много, но в рамках ежемесячных платежей снижение будет существенным», – прогнозируют в M9 Development.

Начальник управления разработки и внедрения банковских продуктов КБ «РосинтерБанк» Максим Чубак предупреждает, что резкого снижения ставок ждать не следует. «Банки будут осторожно и постепенно корректировать свои ставки, стремясь «нащупать» оптимальный баланс стоимости привлечения и размещения денежных средств», – говорит эксперт.

На снижение ставок по ипотеке это не окажет моментального воздействия, соглашается с коллегой первый заместитель председателя правления Банка жилищного финансирования Игорь Жигунов.

«Во-1-х, ипотечный кредит выдается на 15-20 лет, а стоимость таких ресурсов пока ниже не стала. Во-2-х, небольшие корректировки коснутся некоторых программ, но не системно рынка кредитования. В-3-х, за зимне-весенний период банки сформировали более дорогие пассивы, и их надо отрабатывать», –

объясняет эксперт.

Руководитель аналитического и консалтингового центра Est-a-Tet Владимир Богданюк добавляет, что заемщики смогут кредитоваться по стандартным программам без господдержки с комфортными ставками ниже 14-15%, тогда как сейчас по стандартным программам ставки в среднем не ниже 17%. «Однако пока ставка не достигла докризисных 10,5%, о полном восстановлении рынка ипотеки говорить рано», – уверен он.

Источник: <http://sroportal.ru>