

## Неофициальный старт

**Interfax-Russia.ru – Новая программа кредитования "арктическая ипотека" официально стартует в России с 1 ноября. Однако некоторые банки уже начали принимать заявки.**

### Еще до старта

Банк ВТБ с 24 октября запустил прием заявок на "арктическую ипотеку" под 2% годовых. Первые сделки кредитное учреждение начнет проводить в начале ноября после подписания и вступления в силу соответствующего постановления правительства РФ.

"Подать документы на ипотеку с минимальной ставкой могут жители Мурманской области, Ненецкого и Ямало-Ненецкого автономных округов, а также ряда территорий, Архангельской области, Красноярского края, Республик Коми и Карелия", — сообщили в пресс-службе банка.

Ожидается, что условия новой программы льготного жилищного кредитования будут идентичны параметрам уже действующей в России "дальневосточной ипотеки": первоначальный взнос — не менее 20% от стоимости недвижимости, максимальный размер кредита — 6 млн рублей, а срок погашения — 20 лет.

Как отметил начальник управления "Ипотечное кредитование" Сергей Бабин, интересоваться "арктической ипотекой" клиенты банка начали сразу после того, как запуск программы анонсировали в правительстве РФ. В итоге в кредитном учреждении решили начать прием документов уже сейчас, чтобы в начале ноября покупатели недвижимости уже могли выйти на сделку.

По данным кредитной организации, заемные средства клиенты банка смогут использовать для приобретения квартир и таунхаусов на первичном рынке. В селах и моногородах также возможна покупка вторичного жилья.

"При этом стоимость 1 кв. м объекта не должна превышать среднерыночный показатель по соответствующему субъекту, определяемый Минстроем РФ на дату заключения кредитного договора. Условия программы не распространяются на рефинансирование ранее оформленных жилищных кредитов, добавили в финансовой организации", — уточнили в ВТБ.

Как сообщалось, 24 августа президент РФ Владимир Путин поручил расширить программу "Дальневосточная ипотека" на арктические регионы нашей страны. Ранее с таким предложением выступил министр по развитию Дальнего Востока и Арктики Алексей Чекунков. Как полагает замглавы Минвостокразвития РФ Эльвира Нургалиева, программа поможет государству привлечь в Арктику новых застройщиков, а людям — приобрести жилье по низкой ставке.

"Важно, что для успешного старта "арктической ипотеки" Минвостокразвития России выделяет 500 млн рублей на субсидирование процентной ставки", — сказала она.

Вместе с тем, как считает генеральный директор Агентства регионального развития Архангельской области Максим Заборский, новая программа льготного ипотечного кредитования также может простимулировать и производство стройматериалов.

"Программа создаст конкурентную среду для застройщиков, открыв новые возможности для развития бизнеса на территории (Архангельской — ИФ) области. Так, помимо

строительства многоквартирных домов и индивидуального жилищного строительства, необходимой нишей станет производство строительных материалов: цемент, бетон, лакокрасочные материалы", — сказал он.

По его словам, на Архангельскую область сегодня приходится самый высокий процент оформления ипотек по сравнению другими регионами Арктической зоны. На покупку квартиры в строящихся новых домах получено 30,6% кредитов при среднем показателе по России не выше 24,2%.

### **Мнение экспертов**

Как полагает доцент кафедры бухгалтерского учета и статистики Института экономики, государственного управления и финансов Сибирского федерального университета (СФУ), ведущий научный сотрудник образовательно-исследовательского центра комплексных исследований пространственного развития регионов вуза Светлана Самусенко, "арктическая ипотека" будет востребована у населения.

"Сейчас в арктических территориях, как и по всей стране, люди нуждаются в улучшении жилищных условий: это и приобретение нового жилья, и расширение уже имеющегося. При нынешнем уровне ключевой ставки Банка России (12% годовых — ИФ) минимальные ставки на ипотеку, которые предлагаются банками для надежных заемщиков, начинаются с 13-14% годовых. Соответственно, категории населения, которым нужно жилье, и у которых недостаточно собственных средств на его приобретение (а в последние годы численность этой категории значительно возросла), будут предъявлять спрос на новые льготные ипотечные программы, цена которых 1,5-2% годовых", — сказала она Interfax-Russia.ru.

Вместе с тем эксперт отметила, что в программе участвует не один арктический регион, и стоимость жилья на одних территориях отличается от цен на недвижимость на других. Это также будет влиять на интерес населения к новой программе кредитования.

К примеру, по данным ЦИАН, в Архангельске цена квадратного метра жилья сегодня составляет от 115 до 180 тыс. рублей, соответственно, небольшая 1 или 2-х комнатная квартира обойдется покупателям в 5-10 млн рублей. А вот в Норильске (Красноярский край) недвижимость немного дешевле — здесь квадратный метр уже стоит от 70 до 130 тыс. рублей, а, значит, купить малогабаритную квартиру можно за 3-7 млн рублей.

"На такие объекты, вероятнее всего, будут брать "арктическую ипотеку", — сказала Самусенко.

В то же время, как отметила специалист СФУ, не стоит сбрасывать со счетов и то, что многие рассматривают Арктику только как место временного пребывания, где можно заработать денег, чтобы потом купить квартиру или построить дом в более благоприятном для жизни регионе.

"Поэтому очень многие делают выбор между покупкой собственного жилья, рассматривая его как временное, и долгосрочной арендой. Выбор этот не всегда в пользу покупки. Потому что ставка арендной платы может быть низкой, а приобретенный объект потом будет сложно продать в условиях нарастающего "бегства" населения с таких территорий", — пояснила доцент.

Также, по ее словам, важно понимать, что в ряде северных городов и поселков уже давно ничего нового не строилось, а существующее жилье ветшает, что тоже отталкивает людей от покупки недвижимости в Арктике.

"Население покидает такие территории, ведь там почти не остается рабочих мест, инфраструктура разрушена. В таких населенных пунктах жилья много, а населения мало. В этих условиях никто не покупает квартиры и не строит дома, а жилая недвижимость стоит примерно ничего", — объяснила Самусенко.

В качестве примера эксперт привела Воркуту, где цена квадратного метра жилой площади составляет всего 4-7 тыс. рублей.

"Конечно, никакая "арктическая ипотека" такие населенные пункты от деградации и "обезлюдения" не спасет. Здесь нужны комплексные дорогостоящие программы, а не разовые точечные акции", — полагает специалист.

Таким образом, по мнению ученого, "арктическая ипотека" хоть и является нужной и своевременной инициативой, но вряд ли одна эта мера надолго задержит "бегущее с неблагоприятных северных территорий население".

"Если мы говорим про развитие таких территорий, а это всегда история про приумножение населения, то нужно понимать, что человек принимает решение переехать исходя из комплекса причин. Например, в советские времена люди "заманивались" на север бесплатным жильем, заработной платой, которая была в несколько раз выше, чем в средней полосе, социальными программами (на севере всегда была хорошая медицина), возможностью раньше выйти на пенсию, отдыхать бесплатно на лучших курортах страны, хорошим качеством среды (тогда в северных городах активно строились театры, музеи, концертные залы)", — объяснила Самусенко.

По ее словам, сейчас основную часть населения Арктической зоны РФ составляют люди, приехавшие туда еще в позднесоветском периоде за "длинным рублем" и высоким качеством жизни, их потомки, привыкшие жить на севере или которые просто не могут оттуда уехать, а также вахтовики и временные работники.

"В последние 30 лет мы наблюдаем комплексное разрушение ранее созданной социальной системы поддержки населения северных территорий: заработная плата во многих населенных пунктах российской Арктики существенно отстает от средней по стране, не говоря уже о столичных регионах", — сказала собеседница Interfax-Russia.ru.

Система социальных гарантий, по ее словам, еще сохраняется, "но в существенной части демонтирована".

"О качестве городской среды, вложениях в медицину, образование, культуру и инфраструктуру говорить не приходится: часто в арктическом городке или поселке нет даже фельдшера, вертолеты санавиации не летают, связь работает с перебоями или отсутствует, люди брошены государством и выживают, как могут", — сказала она.

Поэтому, как полагает специалист, пока на севере не восстановят качественную среду для жизни, систему социальных гарантий, пока там не появятся новые производства с высокооплачиваемыми рабочими местами, люди в Арктику не поедут. По крайней мере, массово.

Также эксперт высказалась и по поводу опасений некоторых граждан о том, что "арктическая ипотека" подстегнет рост цен на недвижимость.

"Возможный рост цен будет определяться несколькими факторами: тем, насколько такая ипотека будет востребована, ростом заработных плат и покупательной способности населения, общим дефицитом жилья в населенном пункте, а также присутствием в нем крупнейших игроков рынка недвижимости, например, застройщиков. Но двукратного роста цен на недвижимость в депрессивных городах я бы не ожидала. Вероятнее всего, это будут какие-то десятки процентов в наиболее востребованных населенных пунктах", — поделилась своим мнением доцент.

Отчасти со Светланой Самусенко соглашается и директор Института региональных проблем Дмитрий Журавлев. По его мнению, "арктическая ипотека" будет востребована там, где уже есть или планируют запустить крупные проекты, которые дадут стимул для развития этих территорий.

"Как место просто проживания Арктика непригодна. Но для развития крупных проектов, я боюсь, что кроме Дальнего Востока и Арктики территорий не осталось. То есть по формуле "приезжай, найди себе работу и живи" туда вообще никто не поедет, но, если вы приглашаете человека в рамках какого-то крупного проекта, он поедет, и там такая ипотека будет очень востребована", — сказал специалист Interfax-Russia.ru.

Также эксперт согласен и с тем, что депрессивные районы Арктики такая ипотека не спасет.

"Север, именно Арктический Север, тем и отличается, что там случайных событий не бывает. Или есть проект или нет проекта. И если он есть, и это что-то большое, то вокруг него все и крутится", — добавил Журавлев.

Соответственно, без проектов территории, напротив, "умирают" – уезжают люди, ветшает инфраструктура.

"Несколько лет назад у нашего начальства (правительства РФ – ИФ) были грандиозные планы на Арктику, может, конечно, сейчас что-то и изменилось. Дело в том, что в целом в мире существует очень мало мест, куда можно вкладывать деньги. Поэтому, когда такие места появляются, то очень быстро возникают и проекты", — считает специалист.

Журавлев выразил уверенность, что проекты появятся, но "это будет не просто и не сразу".

"То есть, повторюсь, спрос на "арктическую ипотеку" будет в тех районах, где что-то происходит. Это если мы говорим про реальную Арктику. В более комфортных для проживания районах — в том же Красноярском крае (Арктика же разная), спрос будет однозначно, на дешевое жилье он есть всегда", — резюмировал Журавлев.

Обозреватель *Наталья Пономарева*