ИПОТЕКА ГОТОВИТСЯ К НОВОМУ РЕКОРДУ

ПОЧЕМУ В 2018 ГОДУ УВЕЛИЧИЛСЯ СПРОС НА ЖИЛИЩНЫЕ КРЕДИТЫ

МИХАИЛ ЛУКАШОВ

С января по август 2018 года банки выдали в Краснодарском крае ипотечных кредитов на общую сумму 40 млрд руб. За тот же период 2017 года этот показатель был значительно меньше — 24 млрд руб. Этому способствует стабильная цена квадратного метра в регионе, а также самая низкая в истории процентная ставка. Спрос на ипотеку растет по всем направлениям: помимо новостроек в кредит начинают покупать жилье на вторичном рынке, увеличился и средний ипотечный «чек». Банки возлагают большие надежды на оставшуюся часть года и готовятся поставить новый рекорд. По словам экспертов, спрос на ипотеку может продолжить расти и в 2019 году.

После падения выдачи ипотеки в феврале 2018 года объемы этого вида кредитования в Краснодарском крае с каждым месяцем увеличивались. Из 107 млрд руб. ипотечных кредитов, выданных в Южном федеральном округе с января по август текущего года, 40 млрд руб. приходится на Кубань. Это на 16 млрд руб. больше, чем за тот же период 2017 года. На втором месте — Ростовская область (32 млрд руб.), а на третьем с большим отставанием — Волгоградская (18 млрд руб.). Задолженность жителей края по ипотеке достигла 160 млрд руб. При этом продолжила расти просроченная задолженность — на сегодняшний день она составляет 2,1 млрд руб. (в Ростовской области — 1,3 млрд руб.). Средняя процентная ставка по ипотеке в регионе в целом соответствует аналогичному показателю в ЮФО и в России — в начале года она составляла 9,68%, к августу упала до 9,48%.

НИЗКАЯ СТАВКА И ОТЛОЖЕННЫЙ СПРОС По словам заместителя директора Краснодарского регионального филиала «Россельхозбанка» Натальи Логвинской, ипотечный рост в крае связан с хорошим спросом на жилье. Следствием этого является активность застройщиков, которые даже в пору кризиса на строительном рынке на Кубани продолжают закладывать новые объекты. Поэтому банки заинтересованы в том, чтобы наладить партнерство с девелоперами и аккредитовать их объекты недвижимости. Помимо доступной ипотеки, стабильному спросу способствует большое количество акций и других инструментов лояльности, которые строительные компании используют, чтобы привлечь клиентов.

По данным Сбербанка, в первом полугодии 2018 года темп прироста выдач ипотечных кредитов в нем составил более 89% по сравнению с аналогичным периодом 2017-го. Управляющий Краснодарским отделением Сбербанка Андрей Орешко сообщил, что, несмотря на большой спрос, запросы клиентов касательно банковского обслуживания также растут, что стимулирует конкуренцию среди банков в части совершенствования цифровых сервисов. Процедура оформления ипотечных кредитов становится все более дистанционной. Благодаря появлению возможности электронной регистрации сделки, клиенту не приходится ходить по инстанциям для подачи всех документов.

Управляющий розничным филиалом ВТБ в Краснодаре Виктор Тусиков также заявил, что рост числа оформляемых ипотечных кредитов, в том числе, связан с упрощением и ускорением процесса их выдачи. «Например, благодаря электронной закладной у клиентов отпадает необходимость в личном посещении МФЦ. Кроме того, она сводит к минимуму риски мошенничества и позволяет снизить издержки банка при выдаче кредита»,— прокомментировал господин Тусиков. Однако, хотя со временем клиенты будут все больше привыкать к дистанционному взаимодействию с банком и доля электронных сделок будет расти, о полном переходе ипотечного кредитования в цифровые каналы, по словам представителя ВТБ, в ближайшие несколько лет говорить не приходится.

Директор федеральной риэлтерской компании «Этажи» в Краснодаре Вадим Камалов добавил, что большой рост спроса на ипотеку в крае произошел во втором полугодии 2018 года. Среди факторов, оказавших наибольшее влияние на спрос, он назвал исторически самую низкую процентную ставку по кредитам, а также отложенный спрос. «Что касается ставки, то она не просто низкая — ее также можно назвать эффективной, поскольку законодатель ограничил банки во включении в ипотечные договоры разного рода скрытых комиссий и дополнительных условий. Сейчас их действительно нет, люди видят, что указанная в договоре ставка соответствует действительности, и их доверие к ипотечному продукту возрастает»,— пояснил эксперт. Также, по его словам, люди долго боялись тратить деньги на недвижимость после кризиса 2014 года. «В 2015-2016 годы люди думали, что кризисные явления скоро закончатся и стоимость жилья и банковских продуктов пойдет вниз. В тот период они предпочитали арендовать жилье, а не покупать. Однако потом потребность в собственной недвижимости взяла свое. И в 2018 году рынок как раз и ощутил влияние отложенного спроса, накопленного в те годы»,— сообщил господин Камалов.

ПОТРЕБНОСТИ ВЫРОСЛИ Структура спроса на жилье по сравнению с 2014 годом изменилась, и это отразилось на параметрах ипотечных сделок. По словам Натальи Логвинской, самым частым объектом покупки в 2018 году были однокомнатные квартиры в новостройках, а также квартиры на вторичном рынке стоимостью от 1,5 до 2 млн руб. При этом средняя стоимость ипотечного кредита колеблется от 1,3 до 1,6 млн руб.

Виктор Тусиков подтвердил, что популярность недвижимости на вторичном рынке растет — если раньше в ипотеку брали в основном жилье в новостройках, то теперь население заинтересовалось готовыми квартирами. «Не все покупатели готовы приобретать жилье на стадии строительства, многие хотят купить квартиру и сразу въехать в нее. При этом максимальным спросом в 2018 году у заемщиков пользуются двухкомнатные квартиры и студии»,— сообщил Виктор Тусиков. По его оценке, размер ипотечного кредита в Краснодарском крае в текущем году составляет порядка 1,79 млн руб., что на 13% больше, чем в первом полугодии 2017 года.

По данным, озвученным Вадимом Камаловым, доля ипотечных сделок при покупке жилой недвижимости продолжает увеличиваться. «Сейчас это уже порядка 70%, хотя еще не так давно было 50%. И, думаю, эта тенденция будет сохраняться»,— считает эксперт. Он согласился с тем, что стоимость приобретаемого в ипотеку жилья в 2018 году выросла — по его словам, сейчас посредством кредита население покупает квартиры стоимостью от 1,5 млн руб.

«Семейная ипотека» с господдержкой, по словам Виктора Тусикова, также сыграла свою роль в увеличении объемов выдачи ипотечных кредитов, однако ключевого значения она не имела. «Мы отмечаем стабильный спрос на этот продукт. Думаю, со временем он будет расти, так как все большая часть населения будет подходить под обозначенные законодателем условия (дети должны родиться после 1 января 2018 г. и должна иметься потребность в улучшении жилищных условий. Однако в настоящее время рост реальных доходов населения, улучшение материального положения заемщиков, исторически минимальные процентные ставки, низкий уровень инфляции и низкая ключевая ставка Банка России позволяют рынку ипотеки динамично развиваться

ФОТО ОЛЕГА ХАРСЕЕВА