



ФОТО ИЛГА АХМЕДОВА

самостоятельно, даже без инструментов государственной поддержки», — заверил Виктор Тусиков. Наталья Логвинская заявила, что пока прошло недостаточно времени для того, чтобы анализировать роль «семейной ипотеки» в формировании спроса, но уже сейчас можно утверждать, что для увеличения продаж ипотечных продуктов государственная поддержка имеет большое значение.

**БАНКИ ЖДУТ РОСТА** Ожидания от конца 2018 года в части увеличения ипотечного портфеля у представителей банков положительные. Из всех видов кредитов ипотека остается самым востребованным, и ее доля в структуре кредитных продуктов продолжает увеличиваться. «Если говорить о рынке кредитования в целом по стране, то, по нашим прогнозам, 2018 год должен стать рекордным по объему продаж ипотеки: объемы выдачи могут превысить 3,2 трлн руб., это в полтора раза больше результата 2017 года. Однако и в регионе мы планируем увеличить выдачу ипотечных кредитов — за первое полугодие 2018 года мы выдали 3,2 тысячи ипотечных займов. А с сентября по декабрь банк планирует выдать более 3,5 тысячи ипотечных кредитов на сумму 7 млрд рублей», — говорит Виктор Тусиков.

Цены на недвижимость в регионе стабильны, поэтому стабильен и размер первоначального взноса по ипотечным кредитам. В этих условиях ипотека становится еще более доступным инструментом для решения жилищного вопроса: у населения появляется возможность приобрести с помощью ипотечного кредита большую по площади недвижимость. «Рынок ипотеки продолжает динамично расти. Дальнейшее снижение процентных ставок возможно в случае уменьшения уровня инфляции и ключевой ставки Центрального банка», — отметил Виктор Тусиков.

Наталья Логвинская согласилась с тем, что тенденция выдачи ипотечных кредитов останется положитель-

ной — по ее словам, на 1 сентября 2018 года ипотечный портфель филиала «Россельхозбанка» в Краснодарском крае вырос почти на 10%, по сравнению с аналогичным периодом 2017 года. Оставшаяся часть года, по мнению представителей банковского сектора, будет такой же продуктивной.

Вадим Камалов подчеркнул, что дальнейшая динамика спроса на ипотечное кредитование в первую очередь будет зависеть от того, что будет с процентной ставкой. «Сейчас мы видим, что Банк России повысил ключевую ставку на 0,25%. Пока это не отразилось на банковских продуктах, но весь рынок сейчас находится в ожидании, в подвешенном состоянии. Если ипотечные ставки вырастут незначительно, вряд ли это приведет к существенному падению спроса на ипотеку», — считает эксперт. Тем не менее, по его словам, эпизодические «провалы» в объемах кредитования возможны — они были и в предыдущие годы, и могут повториться. В первую очередь они связаны с периодами падения курса рубля в связи с западными санкциями. «Причем они носят не столько объективный характер, сколько психологический — люди на время перестают тратить деньги, когда случается очередное падение рубля. А затем следует очередная волна роста спроса на ипотеку», — пояснил господин Камалов. По словам экспертов, поскольку потребность населения в жилье в Краснодарском крае в данный момент далеко не исчерпана, востребованность ипотеки будет сохраняться. ■

**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**

# «В РЕГИОНЕ СЛОЖИЛИСЬ БЛАГОПРИЯТНЫЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ»

Управляющий операционным офисом «Абсолют Банка» в Краснодаре Сергей Яценко – о причинах роста востребованности ипотеки



Безусловно, ипотека является драйвером продаж недвижимости. Сейчас более 70 % сделок по покупке недвижимости в Краснодарском крае совершается с использованием заемных средств, и их доля неуклонно растет. Если у людей не будет возможности приобрести квартиру с использованием заемных средств, объемы продаж существенно снизятся.

В рейтинге RAEX Краснодарский край занял второе место в топ-20 регионов, продемонстрировавших наибольший прирост по объему выдачи ипотечных кредитов. Рост к результатам прошлого года составил 43 %. Впереди только Свердловская область с приростом в 48 %. Во многом это связано с тем, что Краснодарский край входит в топ-3 регионов, наиболее привлекательных с точки зрения смены места жительства. Сюда часто переезжают, особенно из северных областей. Главные причины — относительно невысокая стоимость квадратного метра, благоприятная экологическая ситуация и хороший климат.

Средняя сумма ипотечного кредита в Краснодарском крае за прошедший год увеличилась. Если в 2017 году она составила 1,58 млн руб., то сейчас выросла до 1,98 млн руб. Это во многом связано со снижением среднерыночной ипотечной ставки — люди стали приобретать более комфортное жилье, так как заемные средства стали доступнее. В приоритете, как и раньше, однокомнатные квартиры, но их средний метраж увеличился за последние два года с 35 до 40 кв. м. На втором месте по популярности с совсем небольшим отрывом — двухкомнатные квартиры, по которым также прослеживается тренд на увеличение площади. Средний срок оформления ипотечного кредита остался прежним — пятнадцать лет. Средний срок

погашения задолженности немного увеличился — с 7 до 7,5 года.

Средняя ипотечная ставка по рынку пока держится на уровне 9,72 % годовых для вторичного рынка и 9,54 % годовых для первичного. Более низкая цифра по первичке — результат специальных партнерских программ, когда ставка дополнительно снижается за счет застройщиков, а также результат работы госпрограммы «Детская ипотека».

В январе 2018 года среднерыночная ставка по вторичке была равна 10,12 % годовых, по первичке — 9,98 % годовых. В сентябре 2018 года ипотечные ставки уже постепенно начали расти.

Доля новостроек в общем объеме выданных нашим банком ипотечных кредитов сейчас составляет 30 %. Мы не прогнозируем, что в ближайшие год-два соотношение изменится. Покупатели одновременно стремятся приобрести современное жилье, интересуются новыми проектами, но есть объективные стоп-факторы — ждать несколько месяцев, а то и год-полтора до сдачи квартиры могут не все. Поэтому 70 % сделок приходится на вторичку, на квартиры «здесь и сейчас».

Если говорить о стоп-факторах развития ипотеки в Краснодарском крае, то нужно сказать, что основной из них — высокая закредитованность населения, на втором месте — низкие доходы. В то же время условия для приобретения недвижимости в регионе сложились благоприятные — невысокие ставки по жилищным кредитам и много привлекательных по цене и качеству предложений по продаже жилья.

Наибольшей популярностью сейчас пользуются кредиты, которые выдаются по ставке менее 10 %. Заемщиков привлекает возможность оформить кредит на длительный срок — вплоть до 30 лет. Люди понимают, что длительный срок означает меньший размер ежемесячного платежа и меньшую финансовую нагрузку. Если же дела идут хорошо, то можно выплатить кредит досрочно. Сейчас большинство банков не дифференцируют ставку по размеру первоначального взноса — она одинаковая при внесении и 20 %, и 70 % собственных средств от стоимости объекта. Это, безусловно, большой плюс для заемщиков. Хотя стоит отметить, что большинство наших клиентов все-таки стремятся сделать большой объем накоплений. Так, средняя сумма первоначального взноса среди краснодарских заемщиков составляет сейчас 36 %. Это доказывает, что к приобретению квартиры и взятию на себя ипотечных обязательств люди подходят ответственно.

Большой интерес у жителей региона вызывает возможность предоставления кредита на покупку квартиры, находящейся в обременении у другого банка. Ставка по данной программе сегодня не отличается от стандартных ставок по кредитам.