



АНДРЕЙ УЛЬЧЕНКО,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«ЭКОНОМИКА РЕГИОНА»

УДАЛЕНКА ПРИБЛИЗИТ ОКРАИНЫ?

На фоне неопределенной ситуации вокруг ипотеки, которая сложилась из-за пандемии, мне вспоминается кризис, который пришел в Россию в 2008 году. Тогда многие ипотечные заемщики пережили сильнейшее потрясение. Об этом сообщали различные СМИ, вопили соцсети. Для отдельных семей мир просто рушился. Сегодня власти придумали кредитные каникулы и снижение ставок по ипотеке. Пусть эта поддержка ограничена по времени, однако, надеюсь, эти шаги спасут строительную отрасль. Но, возможно, коронавирусный кризис все же внесет значительные коррективы в жилищное строительство. Я не снижение нашей покупательской способности имею в виду, а удаленный режим работы, на который перейдут некоторые компании. Например, сотрудникам нашей организации после окончания режима самоизоляции предлагается смешанный вариант работы — пару дней нужно проводить в офисе, остальное время можно работать на дому. Конечно, далеко не все компании пойдут на такой формат, как и не все сотрудники согласятся работать из дома. Однако часть жителей Краснодара все же предпочтет меньше времени проводить в пробках. А это значит, что спрос на жилье может переместиться к тихим зеленым окраинам. Согласитесь, жить в малоэтажном доме в прилегающем к Краснодару поселке гораздо комфортнее, чем в 16-этажной бетонной башне в центре с двором, забитым машинами. А на работу уж пару раз в неделю можно добраться и с окраины, да хоть из Горячего Ключа. Если такой прогноз сбудется, то разрыв в стоимости квадратного метра в новостройках, расположенных в разных районах города, будет сокращаться. Есть и еще один интересный момент: пару месяцев удаленной работы показали, что наши квартиры к этому слабо приспособлены. В условиях, когда дети должны учиться удаленно, двух комнат явно не достаточно. Может, у вышедшего из пандемии человечества появится потребность не только в гостиных и спальнях, но и в кабинетах? Пусть небольших, но отдельных рабочих пространствах.

ИПОТЕКА ДЕРЖИТСЯ ЗА ЛЬГОТУ

В АПРЕЛЕ ВЫДАЧА ИПОТЕКИ В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ СУЩЕСТВЕННО УПАЛА ИЗ-ЗА КАРАНТИНА, ГОВОРЯТ ПРЕДСТАВИТЕЛИ БАНКОВ И СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ. ПРИ ЭТОМ ОНИ ПРОГНОЗИРУЮТ ПОСТЕПЕННОЕ ВОССТАНОВЛЕНИЕ РЫНКА, СВЯЗАННОЕ С ПОЯВЛЕНИЕМ ИПОТЕКИ ПО ЛЬГОТНОЙ СТАВКЕ В РАМКАХ ГОСПОДДЕРЖКИ. МИХАИЛ ЛУКАШОВ



ФОТО: КОНСТАНТИН КОКОШКИН

По данным Банка России, в марте 2020 года объем выдачи ипотечных жилищных кредитов в стране составил 305 млрд руб. Среди регионов ЮФО самая большая доля приходится на Краснодарский край (6,8%), где было выдано 8 млрд руб. Данных за апрель пока не опубликовано, однако, по сведениям Объединенного кредитного бюро, в этом месяце объемы выдачи ипотечных кредитов в России сократились на 39%.

Эту информацию в целом подтверждают и участники ипотечного рынка Краснодарского края, однако они считают просадку кратковременной и ожидают постепенного оживления этого сектора. Основным фактором, повлиявшим на изменение ставки, они называют снижение ключевой ставки Банком России до 5,5% годовых в конце апреля, а также появление программы с господдержкой ипотеки с льготной ставкой 6,5%.

КАРАНТИН УДАРИЛ ПО СПРОСУ

По данным управляющего директора по ипотечному кредитованию ВТБ в Краснодарском крае Игоря Казанцева, в I квартале 2020 года среднерыночная ставка на Кубани составила 9% годовых. В апреле весь рынок наблюдал снижение выдач кредитов по сравнению с мартом. Однако, если сравнивать

апрель 2019 и 2020 годов, то объем продаж в денежном выражении в региональном офисе ВТБ возрос на 9%, а количество сделок — на 3%.

Игорь Казанцев отмечает, что доля продуктов с господдержкой в общем объеме выдач не так уж мала — при покупке новостроек на них приходится 40—45%.

Заместитель директора Краснодарского регионального филиала АО «Россельхозбанк» Юлия Темлякова отмечает возросший спрос на ипотеку в начале года. По ее словам, многие люди спешили закрыть сделки в короткие сроки, опасаясь роста цен на недвижимость. Падение спроса в апреле она связывает с введением пропускного режима и самоизоляцией.

«При этом многие строительные компании в режиме карантина активно работали, их продажи были переведены в онлайн-режим. У большинства застройщиков клиенты могли выбрать и забронировать квартиру удаленно через интернет-сайт компании. Кроме того, многие застройщики предлагают клиентам при приобретении квартиры с использованием кредитных средств получить ипотечные каникулы на полгода после получения кредита, в течение которых строительная компания берет на себя долговую нагрузку по погашению кредита за клиента», — прокомментировала Юлия Темлякова.

25% СДЕЛОК НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПРОХОДЯТ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СЧЕТОВ ЭСКРОУ. А ТЕ ОБЪЕКТЫ, КОТОРЫЕ ДОСТРАИВАЮТСЯ ПО СТАРЫМ ПРАВИЛАМ, УЖЕ ИМЕЮТ ВЫСОКУЮ СТАДИЮ ГОТОВНОСТИ

Заместитель управляющего Южным филиалом Газпромбанка Алексей Бессарабов напомнил, что в апреле практически приостановили свою работу МФЦ, Росреестр и страховые компании, поэтому темп выдачи ипотеки снизился — до тех пор, пока не удалось полноценно наладить удаленную работу. «В условиях самоизоляции в мае темп подачи заявок на ипотеку также незначительно снизился. Мы это связываем с невозможностью выбрать очно объект недвижимости по одобренным заявкам. Вместе с тем уже работает алгоритм, позволяющий увидеть квартиру в режиме онлайн, не выходя из дома, как в готовом доме, так и в строящемся, поэтому мы надеемся на оживление рынка», — рассказал Алексей Бессарабов.

СТАВКА НА ПОДДЕРЖКУ Руководитель департамента розничного бизнеса КБ «Кубань Кредит» Александр Пышный сообщил, что, помимо ключевой ставки Банка России, наибольшее влияние на размер ипотечных ставок в регионе оказывают льготные госпрограммы.

КРЕДИТОВАНИЕ