

ИПОТЕКА ПОСТАВИЛА РЕКОРД

В АВГУСТЕ В РФ БЫЛ ПОСТАВЛЕН АБСОЛЮТНЫЙ РЕКОРД ПО ЧИСЛУ ВЫДАННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ: ИХ КОЛИЧЕСТВО ЗА МЕСЯЦ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ВПЕРВЫЕ ПРЕВЫСИЛО 50 ТЫС., НА ВТОРИЧНОМ — 100 ТЫС.

ТАТЬЯНА ТАЛДЫКИНА

Аналитики ЦИАН подвели итоги для рынка ипотечного кредитования в августе 2020 года по данным, опубликованным Центробанком. И первичный, и вторичный рынки обновили абсолютные рекорды: впервые число выданных ипотек за месяц в сегменте новостроек превысило 50 тыс., а на вторичном рынке — 100 тыс. кредитов. В августе 2020 года выдано 154,5 тыс. кредитов (+ 44,6% за аналогичный период прошлого года) на общую сумму 392,3 млрд рублей (+66,2%). Сегмент новостроек по количеству ипотек показал больший рост (+82%), вторичный рынок вырос на 31,3%.

Треть всех ипотечных кредитов в августе 2020 года выдана на покупку новостроек. Половина и более от всех кредитов приходится на покупку новостроек в Севастополе и Санкт-Петербурге. Реже всего заемщики выбирают «первичку» в Чечне и Томской области.

Россияне берут в ипотеку в среднем 2,5 млн рублей. На первичном рынке средний заем равен 3,3млн рублей (+3,2% за месяц и +15% за год). На вторичном рынке — 2,26 млн рублей (+1,8% за месяц и +11,1% за год). Ипотеку берут в среднем на 18,5 года. Средняя ставка на первичном рынке опустилась ниже 6%. Наибольшие суммы в ипотеку берут москвичи. Наименьшие — жители Чечни.

Жители десяти регионов взяли 40% жилищных ипотечных кредитов. В лидерах — Москва, Московская область и Санкт-Петербург. Абсолютно по всем субъектам РФ выросло число ипотек в годовой динамике. Доля просроченной задолженности стабильна — 0,9%. В сегменте новостроек она составляет всего 0,4%. На вторичном рынке — 1,1%.

НА ГОТОВЕНЬКОЕ Несмотря на более низкие ипотечные ставки, только треть российских заемщиков (33%) в августе, как и в июле, выбрала квартиру от застройщика, остальные предпочли готовые варианты. Годом ранее доля «первички» составляла 26%, отмечают в ЦИАН. Максимальная доля ипотек на новостройки (35%) была отмечена в июне 2020 года, в первый месяц после самоизоляции. Минимальная — в апреле (22%), когда потенциальные заемщики отложили сделку в ожидании старта льготной ипотеки под 6,5%.

По объему выданных денежных средств доля первичного рынка составляет уже 40%. Такая статистика говорит о большем размере среднего займа, чем на рынке готового жилья. Самая высокая доля ипотек на первичном рынке (среди всего числа выданных жилищных кредитов) в августе отмечена для Севастополя (52%), что объясняется относительно небольшой выборкой — на первичном рынке прошло около 100 сделок, а также для Санкт-Петербурга (51%), Чувашии (48%), Калининградской области (48%) и Краснодарского края (47%). Москва не вошла в пятерку лидеров, заняв только шестое



НЕСМОТЯ НА РЕКОРДНЫЕ ОБЪЕМЫ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО КРЕДИТАМ, ИХ КАЧЕСТВО СОХРАНЯЕТСЯ НА ВЫСОКОМ УРОВНЕ

место с 46% ипотек, приходящихся на первичный рынок.

Ипотека на первичном рынке практически не пользуется спросом в Чечне (10% ипотек выданы на покупку новостроек), в Томской области (11%), в Алтайском крае и Тыве (12%) и в Еврейской АО (13%). В данных регионах подавляющая часть заемщиков выбрала уже готовые объекты вторичного рынка. Эксперты отмечают, что высокая востребованность ипотеки на первичном рынке характерна для регионов с высокой девелоперской активностью и значительными объемами ввода жилья.

В августе 2020 года средний размер ипотечного жилищного кредита в целом по РФ составил 2,54 млн рублей. Для сравнения, еще в июле средний заем составлял 2,48 млн рублей, а год назад (в августе 2019 года) — 2,21 млн рублей. Таким образом, снижение ипотечной ставки позволяет брать в кредит большие суммы (+330 тыс. за год, или 15%), что связано также с ростом стоимости жилья, фиксируемым в последние месяцы на фоне перехода на эскроу-счета и высоким спросом со стороны ипотечных заемщиков.

Большие кредиты берут на приобретение новостроек: 3,3 млн рублей (+3,2% за месяц и +15% за год). На вторичном рынке средняя сумма ипотечного кредита составила в целом по РФ 2,26 млн рублей (+1,8% за месяц и +11,1% за год). На вторичном рынке средние суммы ипотеки ниже за счет высокой доли альтернативных сделок: нередко новая квартира приобретается на средства от продажи старого жилья, поэтому в кредит нужно брать меньшие суммы благодаря высокому первому взносу.

ПЕТЕРБУРГ ОТСТАЕТ ОТ САХАЛИНА В целом по рынку (с учетом первичного и вторичного сегментов) жители следующих регионов брали самые большие ипотечные кредиты (в августе 2020 года): Москва (5,44 млн рублей), Московская область (3,73 млн), Сахалинская область (3,69 млн), Санкт-Петербург (3,55 млн) и Якутия (3,13 млн). Минимальные суммы берут в ипотеку жители Чечни (1,38 млн), Ингушетии (1,62 млн), Марий Эл (1,7 млн), Кировской области (1,73 млн) и Курганской области (1,76 млн).

По подсчетам ЦИАН, средний срок ипотечного жилищного кредита в авгу-

сте 2020 года составил на рынке в целом 220,6 месяца — то есть россияне берут ипотеку в среднем на 18 лет и 5 месяцев. На первичном рынке срок сопоставим и отличается незначительно — 221,6 месяца. За год средний срок кредита вырос на 3,8 месяца как для всего рынка, так и для сегмента новостроек в частности.

Рост доступности ипотечного кредитования и вместе с тем уменьшение ежемесячного платежа — не единственные причины, влияющие на срок ипотеки. Согласно условиям льготной ипотеки, взять кредит под 6,5% можно только на 20 лет вместо 30 стандартных. В результате клиенты вынуждены уменьшать средний срок кредита, чтобы воспользоваться субсидией.

Средний срок кредита также варьируется в зависимости от региона. Максимальный средний срок кредитования (в целом по рынку в августе 2020 года) зафиксирован в Чечне (247,9 месяца — более 20 лет), Севастополе (246,2), Крыму (239,6). Быстрее всех выплатить ипотеку планируют жители Коми (192,8 месяца, примерно 16 лет), Камчатского края (196,2), Чукотского АО (198,1).

В августе 2020 года средневзвешенная ставка по выданным кредитам в РФ на первичном рынке составила 5,88%, что на 0,05 п. п. ниже, чем в июле. В годовой динамике снижение составило 3,47 п. п. Средняя ставка ниже льготных 6,5% объясняется включением в статистику льготных субсидий по отдельным регионам, к примеру, «дальневосточная ипотека» или «семейная ипотека».

Самая низкая ставка по выданным в августе кредитам на первичном рынке — в Якутии (4,38%), Приморье (4,61%) и Карачаево-Черкесии (4,71%). Самые дорогие кредиты выдаются, как правило, в регионах с наибольшей долей просроченной задолженности. Заемщики с плохой кредитной историей вынуждены обращаться в небольшие банки, которые обычно предлагают менее выгодные условия, чем в среднем по рынку. Самая дорогая ипотека была выдана в Ингушетии (7,24%), Крыму (6,58%) и Чукотском АО (6,57%).

В августе 2020 года на десятку лидирующих по количеству выданных ипотек регионов пришлось 39,8% сделок. Лидерами стали Москва (6,7% от всего рынка, +66% ипотек за год), Московская область (доля 5,5%, +44% ипотек за год), Санкт-Петербург (4,5% от рынка, +36% за год). В годовой динамике десятка субъектов с наибольшим числом сделок не изменился, сохраняется прежний состав, преимущественно из регионов с высокими доходами относительно общероссийского уровня. → 18

ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В АВГУСТЕ 2020 ГОДА

	КОЛИЧЕСТВО ИПОТЕК	ДИНАМИКА ЗА МЕСЯЦ	ДИНАМИКА ЗА ГОД	ОБЪЕМ ВЫДАННЫХ СРЕДСТВ, МЛРД РУБ.	ДИНАМИКА ЗА МЕСЯЦ	ДИНАМИКА ЗА ГОД
ВСЕГО	154,5	5,80%	44,60%	392,3	8,40%	66,20%
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК	51,1	5,90%	81,90%	158,6	9,30%	109,30%
ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК	103,4	5,80%	31,30%	233,7	7,70%	45,80%

ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ЦИАН ПО ДАННЫМ ЦБ РФ