

# КЛЮЧЕВОЙ ФАКТОР

## ЗА ДЕВЯТЬ МЕСЯЦЕВ ВЫДАЧИ КРЕДИТОВ В ПЕТЕРБУРГЕ ВЫРОСЛИ НА 33%, А В СЕНТЯБРЕ УВЕЛИЧИЛИСЬ СРАЗУ В 2,2 РАЗА. НА РЕКОРДНО НИЗКИХ УРОВНЯХ НАХОДЯТСЯ И СТАВКИ. В УСЛОВИЯХ КОРОНАВИРУСА ЗАЕМЩИКИ АКТИВНО ОФОРМЛЯЮТ КРЕДИТЫ ОНЛАЙН. ЛЮБОВЬ ВИКТОРОВА

Начиная с июля в России рекорды на рынке ипотечного кредитования обновляются ежемесячно. В Санкт-Петербурге, по данным Банка России, за девять месяцев выдано ипотеки на общую сумму 178,6 млрд рублей, что на 33% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Особенно активным стал сентябрь, по итогам которого выдачи выросли в 2,2 раза, до 32,3 млрд рублей. Правда, половину прироста суммы дало увеличение среднего размера займа, что, очевидно, связано с ростом цен на жилье, подчеркивает Валерий Емельянов, аналитик ИК «Фридом Финанс».

«Ключевыми факторами роста выступают исторически низкий уровень ставок, реализация программы госсубсидирования и активная совместная работа с застройщиками и риелторами», — отмечает Александр Вялков, начальник управления розничных продаж ВТБ в Санкт-Петербурге и Ленобласти. За девять месяцев 2020 года ВТБ увеличил выдачи в регионе на 30%, выдав более 17 тыс. кредитов на 52,8 млрд рублей. Доля первички составила 41,6%.

Банк «Открытие» увеличил выдачи почти в два раза, а в сентябре — в 2,2 раза (до 18,2 и 3,4 млрд рублей соответственно). Безусловно, господдержка — главный драйвер, считает старший вице-президент, управляющий Северо-Западным филиалом банка «Открытие» Михаил Иоффе. В рамках данной программы в Петербурге выдается каждый третий ипотечный кредит, а доля программы в выдачах ипотеки на стройку превышает 70%, отмечает банкир.

Клиенты Сбербанка с апреля по сентябрь оформили в Петербурге по «Господдержке-2020» кредитов на 33,9 млрд рублей, а общие выдачи выросли в объеме на 34%, сообщили в пресс-службе. Доля льготных кредитов на первичную недвижимость в регионе достигла 80%, а в общем ипотечном объеме выдач региона — 42%. В банке «Санкт-Петербург» на господдержку пришлось 48% всех выдач.

«Самыми жаркими месяцами были август и сентябрь — заемщики пытались успеть, боясь, что госпрограмму не продлят. Сейчас ажиотаж спал, все понимают, что льготные ставки сохранятся до лета. Но, разумеется, спрос все еще есть, и новостройки актуальны», — говорит руководитель отдела ипотечного брокериджа Первого ипотечного агентства Ольга Ильюшкина. Также покупателей, по ее словам, мотивирует рост цен на недвижимость уже со старта, на который влияют курс доллара и переход на эскроу. В этом плане низкие ставки все еще спасают по-

купателей, добавляет госпожа Ильюшкина. Однако надо понимать, что заемщики, покупающие стремительно растущую в цене первичку, поднимают цены и на вторичном рынке, добавляет она.

**НА ИСТОРИЧЕСКОМ МИНИМУМЕ** Процентные ставки на рынке ипотеки продолжали снижаться все лето, отмечает господин Иоффе. Так, в августе средневзвешенная ставка в России составила 7,16 % годовых, а в Санкт-Петербурге — 7,07% годовых. На 1 октября по России она чуть выросла, до 7,32% годовых, при этом в сфере кредитования на покупку строящегося жилья составила 5,93% годовых. В Петербурге уровень оказался чуть выше — 6,16 % годовых.

По словам господина Иоффе, на это повлиял большой объем сделок по переустройству квартир физическими лицами и продажа в ипотеку квартир, построенных по предварительному договору купли-продажи (ПДКП), после ввода объектов в эксплуатацию, на которые не распространяются выгодные условия программы господдержки. Также на незначительном росте средневзвешенных ставок отразился сдвиг спроса в сферу вторичного рынка и активное рефинансирование кредитов, выданных несколько лет назад, добавляет банкир.

Доля первичного рынка в структуре выданной ипотеки в Петербурге сейчас превышает 51%, отмечает Валерий Емельянов. «Можно уверенно предположить, что вся первичка идет по льготным ставкам, поскольку брать ее по рыночным просто нет смысла. Соответственно, по госпрограммам уходит свыше половины ипотечных продаж: вся, кроме вторички, а также часть вторичного сегмента, например, сельская ипотека для покупок в Ленобласти», — считает господин Емельянов.

По данным ЛСР, на продажи через ипотеку к концу третьего квартала приходилось до 64% против 48% в декабре прошлого года, добавляет господин Емельянов. Год назад, когда льготную ипотеку давали только целевым семьям, доля субсидируемого рынка составляла не более 30% в новостройках (до 15% в целом по всей жилой недвижимости), сегодня это 100% всех ипотечных продаж у застройщиков, а от всего объема субсидируемые продажи составляют примерно 55%.

Ставки по программе с господдержкой сейчас находятся на уровне 5,85–6,5%, средняя ставка — в районе 6,1%. Семейная ипотека начинается от более низкого уровня — 4,5% (средняя ставка — в районе 5%), сельская ипотека стартует от 2,7% со страховкой и 3% без страховки.



**САМЫМИ ЖАРКИМИ МЕСЯЦАМИ БЫЛИ АВГУСТ И СЕНТЯБРЬ — ЗАЕМЩИКИ ПЫТАЛИСЬ УСПЕТЬ, БОЯСЬ, ЧТО ГОСПРОГРАММУ НЕ ПРОДЛЯТ. СЕЙЧАС АЖИОТАЖ СПАЛ, ВСЕ ПОНИМАЮТ, ЧТО ЛЬГОТНЫЕ СТАВКИ СОХРАНЯТСЯ ДО СЛЕДУЮЩЕГО ЛЕТА**

Если говорить о новостройках, которые не подходят под господдержку, то там ставки колеблются между 7,4 и 8,55% (средняя — 8%), отмечает госпожа Ильюшкина. На вторичном рынке похожий уровень — от 7,4 до 9,5% (средняя — 8,5%), добавляет она.

Доля первичного рынка недвижимости в ипотеке в Петербурге традиционно была высокой, поэтому в этом году она выросла незначительно, указывает господин Иоффе. А доля вторичного жилья несколько сократилась, и не только за счет роста доли новостроек, но и из-за роста доли рефинансирования. Последняя выросла практически в три раза, до 15%, добавляет банкир. Ставки рефинансирования сейчас находятся в среднем на уровне 8–8,3%.

Средний срок оформляемой ипотеки в 2020 году увеличился на 2,4 месяца и составил более 18 лет, при этом в кредитовании стройки — 19 лет, увеличившись на девять месяцев, знает господин Иоффе. Средняя сумма кредита в Санкт-Петербурге по итогам девяти месяцев 2020 года выросла сразу на 14%, достигнув 3,358 млн рублей, на новостройку — на 21%, до 3,488 млн рублей.

**КРЕДИТЫ С ДИСТАНЦИЕЙ** На фоне коронавируса и ограничений заметно растет интерес к дистанционному оформлению ипотеки. Сегодня более половины всех заявок поступает через сервис «ДомКлик», отмечают в пресс-службе Сбербанка. 92% сделок в Петербурге проходят электронную регистрацию, по Северо-Западу этот показатель еще выше. Во время подписания договора менеджер банка сам направляет все документы на регистрацию в Росреестр в электронном виде. После регистрации они приходят на электронную почту всем участникам сделки. Использование этого сервиса дает дополнительный дисконт 0,3% на годовую ставку.

Недавно Минфин заявил о переводе в онлайн большинство финуслуг к лету 2021 года. Цифровая ипотека позволит перевести в удаленный формат весь бизнес-процесс — от подачи заявки на ипотечный кредит, подбора объекта недвижимости

до выдачи кредита и оформления сделки, регистрации договора и выплаты денег продавцу. Некоторые банки уже работают по такой технологии, но либо на своих платформах, либо объединяют несколько интернет-ресурсов, отмечает господин Иоффе. Агрегаторы по ипотеке предлагают свои электронные платформы для подачи заявок на ипотеку в различные банки, сопровождая клиентов до момента совершения сделки.

«Мы предлагаем такой сервис уже много лет. Можно вспомнить полностью удаленные сделки, когда даже договор и с застройщиком, и с банком заключался с помощью электронный подписи. Как будет выглядеть полное исключение физического присутствия клиента в ближайший год — большой вопрос. Наибольшие сомнения — по поводу вторички. Зачастую это сложные специфические сделки, с цепочками, опекой, материнским капиталом», — говорит госпожа Ильюшкина.

«Основной прогресс в сфере ипотеки пока идет за кулисами сделки. Банки все активнее „натаскивают“ самообучающиеся алгоритмы в анализе данных заемщиков. По факту все чаще ипотеку клиенту выдает робот, который проводит скоринг. Также углубляется работа в части обращения электронных закладных. Банки тестируют блокчейн для более быстрого обмена правами на залоговую недвижимость», — рассказал господин Емельянов.

В Сибири, например, запущен любопытный сервис VR-ипотеки: заемщик может осмотреть будущую квартиру в аккредитованной новостройке, не выезжая, с помощью очков дополненной реальности (но их опять же выдают в отделении банка). По словам господина Емельянова, самая ожидаемая инновация — это переход Росреестра на единую платформу с банками. В этом году ведомство не справляется с потоком заявок на оформление и переход прав собственности, задержки в ряде регионов могут длиться месяцами, и Петербург — в числе лидеров по задержкам. Но через пару лет купить квартиру можно будет всего за сутки, надеется господин Емельянов. ■