

КРЕДИТ С ОСОБЫМ СТАТУСОМ

НИЗКИЕ БАНКОВСКИЕ СТАВКИ И ВАЛЮТНЫЕ КОЛЕБАНИЯ НА РЫНКЕ СПОСОБСТВОВАЛИ РОСТУ СПРОСА НА ИПОТЕКУ НА ЭЛИТНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ. ОДНАКО ДОЛЯ ТАКИХ КРЕДИТОВ ОСТАЕТСЯ НЕВЫСОКОЙ — НЕ БОЛЕЕ 5% ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА, ОЦЕНИВАЮТ ЭКСПЕРТЫ. ВИКТОРИЯ АЛЕЙНИКОВА

Прошлый год стал очень успешным для рынка ипотеки. Объем выданных кредитов в Петербурге, по данным ЦБ РФ, вырос на 30% и превысил 284,2 млрд рублей. Правда, значительную часть прироста суммы дало увеличение среднего размера займа, связанное с ростом стоимости недвижимости. С началом 2021 года рост продолжился. По данным Национального бюро кредитных историй (НБКИ), в январе средний размер ипотечных кредитов достиг 2,82 млн рублей. При этом по сравнению с аналогичным периодом 2020 года показатель вырос на 12,7%. На втором месте по динамике роста среднего чека ипотеки среди 30 регионов РФ оказалась Ленинградская область (+25,3%). В Москве и Санкт-Петербурге средний размер ипотеки за год вырос на 12,6 и 8,2% соответственно, отмечают в НБКИ.

Граждане чаще обращались за кредитами, поскольку в прошлом году ставки достигли самого низкого уровня за всю историю ипотечного рынка, считает Мария Батталова, руководитель Абсолют-банка в Санкт-Петербурге. К тому же из-за снижения ставок по депозитам многие стали рассматривать покупку квартиры в ипотеку по низкой ставке как инвестиционное вложение, добавляет она. Сказалась и спекулятивное желание покупателей приобрести оставшиеся квартиры по ДДУ, которые, в отличие от эскроу-новостроек, растут в цене от котлована до сдачи, добавляет Валерий Емельянов, аналитик ИК «Фридом Финанс».

«Рынок ипотеки 2020 года был необычен во всех проявлениях: рекорды выдач на протяжении почти полугода, исторически низкие процентные ставки, рост среднего срока кредита, большой объем выданных кредитов по льготным программам с субсидированными ставками», — перечисляет, территориальный менеджер по работе с партнерами по ипотеке Северо-Западного филиала банка «Открытие» Татьяна Хоботова. Еще одна особенность прошлого года, по ее словам, связана с валютными колебаниями и ростом курса валют. Такие условия способствовали спросу на элитную недвижимость и позволили многим клиентам, хранившим свои активы в валюте, приобрести дорогое жилье, в том числе и с привлечением ипотечных кредитов.

«В 2020 году одним из драйверов рынка была льготная ипотека, и большая доля выдач пришлась именно на нее. Тем не менее интерес клиентов к ипотеке на элитную недвижимость стабильный, и такие предложения пользуются спросом в „Росбанк Дом“. Хотя я бы не говорила о

массовом спросе, учитывая специфику сегмента», — говорит начальник управления по Северо-Западному федеральному округу «Росбанк Дом» Ирина Илясова.

ВСЕ ДЕЛО В СУММЕ Оценить долю элитной ипотеки в общей структуре кредитов с недвижимостью можно только экспертно, поскольку банки не выделяют этот сегмент и не ведут отдельной статистики. Кроме того, размер кредита не всегда сопоставим со стоимостью объекта, указывает госпожа Хоботова. По ее оценкам, в среднем доля таких кредитов составляет 5% от общего объема выдач. В банке «Открытие» доля кредитов свыше 10 млн рублей составляет 6%, свыше 12 млн рублей (максимальная сумма кредита по программе господдержки и «Семейной ипотеке») — 2,8%. В Петербурге доля кредитов свыше 15 млн рублей в 2020 году составила 1,6%, говорит госпожа Хоботова.

Условия кредитования на рынке элитного жилья ничем не отличаются от ставок на другие сегменты — в банках такой дифференциации нет, поэтому и на первичном рынке, и на вторичке ставки соответствуют стандартным — от 7,5 до 9,5% в среднем, замечает генеральный директор ООО «Первое ипотечное агентство» Максим Ельцов. «Взять субсидированную ипотеку на элитную новостройку не выйдет, поскольку в этой программе есть ограничения по максимальной сумме кредита», — добавляет он.

Однако ипотека на рынке элитного жилья все-таки имеет свои особенности. Так, во многих банках есть ограничения по максимальной сумме рассмотрения. Например, стандартным запросом считается заявка до 20–30 млн рублей. Это та сумма, при которой банк может рассмотреть заявку своими силами. Все, что выше этой суммы, считается нестандартным запросом. В таком случае, во-первых, потенциальный заемщик должен доказать, что он действительно способен обслуживать такой кредит, — подтвердить официальный высокий уровень дохода, что могут сделать далеко не все, говорит господин Ельцов. Во-вторых, такие заявки рассматривает кредитный комитет банка, добавляет он. И чаще всего, если банк не региональный, кредитный комитет собирается в Москве и совместно принимает решение по каждому отдельному случаю. Такие собрания обычно проводятся примерно раз в неделю, поэтому срок рассмотрения заявки увеличивается в два-три раза.

«Росбанк Дом» готов предоставлять кредиты на большие суммы, говорит госпожа Илясова. В Петербурге банк реали-



ИПОТЕКА НА РЫНКЕ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ ИМЕЕТ СВОИ ОСОБЕННОСТИ. ВО МНОГИХ БАНКАХ ЕСТЬ ОГРАНИЧЕНИЯ ПО МАКСИМАЛЬНОЙ СУММЕ РАССМОТРЕНИЯ. НАПРИМЕР, СТАНДАРТНЫМ ЗАПРОСОМ СЧИТАЕТСЯ ЗАЯВКА ДО 20–30 МЛН РУБЛЕЙ

зует сделки на суммы 50–60 млн рублей. «В 2020 году мы выдали рекордную сумму кредита в 305 млн рублей. И это не предел наших возможностей», — утверждает она. Речь идет об ипотеке для покупки не только квартир, но и готовых домов, а также целевых кредитов на строительство дома или приобретения земельного участка под строительство. Диапазон ставок — от 6,09 до 15,34%, первоначальный взнос от 10 до 50% в зависимости от выбранной программы, срок кредита — до 25 лет.

Средний размер крупных кредитов (то есть кредитов свыше 15 млн) — 20 млн рублей. Если говорить о банке «Открытие», то буквально на днях он увеличил максимальный размер кредита до 50 млн рублей.

С ДОХОДОМ ВЫШЕ СРЕДНЕГО Как правило, основные покупатели элитной недвижимости — владельцы бизнеса, топ-менеджеры крупных организаций, высококвалифицированные специалисты. «Покупка элитной недвижимости — статусная, ведь ее потом надо обслуживать, так же, как и кредит, а это подразумевает доходы выше среднего», — подчеркивает Татьяна Хоботова. Приобретают квартиры как на вторичном рынке, так и в новостройке, уточняет она. Загородную недвижимость в ипотеку покупают очень редко, поскольку она отличается высокой стоимостью и строится по индивидуальному проекту, добавляет госпожа Хоботова.

Сбербанк не делит объекты недвижимости на сегменты при кредитовании, так что условия на ипотеку одинаковые для всех сегментов, сообщают в пресс-службе Северо-Западного банка Сбербанка. Ставки здесь отличаются для клиентов только в зависимости от выбранного вида кредита, размера первоначального взноса, наличия использования сервисов или специальных предложений банка, а также категории заемщика. Так, например, для клиентов «СберПервого» ставки на ипотеку при сумме кредита свыше 10 млн рублей могут отличаться от базовой линейки, но на сколько, в пресс-службе не уточнили. От выбранной ипотечной про-

граммы также зависят требования к залоговой недвижимости.

«Если опираться на наш опыт, то средний чек ипотечных сделок с элитной недвижимостью в 2020 году составил около 40 млн рублей. Этот год в принципе стал довольно прибыльным для всех застройщиков, не обойдя стороной и элитное жилье: люди старались сохранить свои деньги, вкладывая их в недвижимость», — рассказывает Максим Ельцов. За прошедший год в агентстве было проведено несколько сделок — почти всегда это были собственники бизнеса или топ-менеджеры крупных компаний с доходом от миллиона рублей.

Обычно элитные апартаменты покупаются в стадии строительства, добавляет господин Ельцов. «В этом году у нас прошла одна сделка — клиент тоже приобрел „стройку“, но на этот раз — в жилом комплексе», — говорит он. Что касается загородного элитного жилья, то, по словам господина Ельцова, приобрести его в кредит также можно, однако на него распространяются немного другие условия: повышенный первоначальный взнос, определенные требования к участкам, коммуникациям и инженерии.

ХОРОШЕЕ НАЧАЛО В текущем году эксперты ожидают еще более высокого роста рынка ипотеки. По оценкам банка ВТБ, российский рынок ипотеки по итогам января и февраля увеличит продажи жилищных кредитов на 40%, выдачи российских банков в январе и феврале могут превысить рекордные для этого периода 600 млрд рублей. «Начало 2021 года не показало особого всплеска на ипотечном рынке элитной недвижимости, тем не менее доля кредитов со средней суммой более 12 млн рублей у банка „Открытие“ в Санкт-Петербурге выросла до 6,5%, а при сумме свыше 15 млн рублей составила 4,1%. Это выше, чем в 2020 году», — говорит Татьяна Хоботова. Впрочем, сравнивать сегменты напрямую нельзя, поскольку общий объем выданных кредитов за первые месяцы небольшой, добавляет она. ■