

СТОЛИЦЫ МЕРЯЮТСЯ ИПОТЕКОЙ

АНАЛИТИКИ ЦИАН ПРОАНАЛИЗИРОВАЛИ РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СЕГМЕНТЕ НОВОСТРОЕК В МОСКОВСКОЙ И ПЕТЕРБУРГСКОЙ АГЛОМЕРАЦИЯХ, ВЫЯСНИВ, ЧЕМ ОТЛИЧАЮТСЯ ПРЕДПОЧТЕНИЯ КЛИЕНТОВ.

ВАСИЛИЙ СТАРИКОВ

По итогам трех лет (с 2018 по 2020 год) лидерами ипотечного кредитования в Московской и Петербургской агломерациях стали Сбербанк, банк ВТБ и Альфа-банк, на которые пришлось 67,3% выданных кредитов. Примечательно, что лидеры ипотечного кредитования различаются в зависимости от региона. В Москве и Московской области в топ-5 не входит банк «Санкт-Петербург» — вместо него в пятерке Россельхозбанк. В Петербургской агломерации обратная ситуация: вместо Альфа-банка в лидерах банк «Санкт-Петербург». Регионы объединяет одно: Сбербанк и ВТБ первые по выдаче ипотеки на первичном рынке. В десятку лидеров по количеству выданных кредитов на новостройки за последние три года также вошли Промсвязьбанк, «Дом.РФ», Газпромбанк, «Возрождение».

На пять лидирующих по количеству выданных ипотек банков приходится 75,4% спроса. Причем конкуренция усиливается: в 2018 году пятерка лидеров в целом по Московскому и Петербургскому регионам заключала 79,2% сделок против 77,1% в 2020 году. Снижение доли лидирующих банков наблюдается как в Московской области, так и в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Кредиты на самое дорогое жилье берут в Газпромбанке, самое доступное — в Промсвязьбанке.

По итогам трех лет (с 2018 по 2020 год) средняя стоимость квартиры, купленной в кредит, в целом по Московскому и Петербургскому регионам составила 6,94 млн рублей. Из десяти лидирующих по количеству выданных кредитов банков наибольшая средняя стоимость жилья зафиксирована в Газпромбанке (7,6 млн рублей). Средний бюджет покупки квартиры в бюджете от 7 млн отмечен также в ВТБ и Альфа-банке (по 7,18 млн в среднем).

Минимальная средняя стоимость купленной в ипотеку квартиры (5,8 млн рублей) — в Промсвязьбанке. Чуть выше — в банке «Возрождение» (5,9 млн рублей). Лидер ипотечного кредитования Сбербанк за последние три года выдал ипотеку на жилье средней стоимостью 6,16 млн рублей.

В разрезе отдельных регионов ситуация меняется. В Московском регионе средний бюджет покупки ипотечной квартиры (2018–2020 годы) составил 8,2 млн рублей. Самый большой «средний чек» ипотечной сделки также отмечен в Газпромбанке (9 млн). Минимальное значение

— в Сбербанке (6,9 млн). Эксперты объясняют это высокой долей аккредитованных Сбербанком проектов, предлагающих заемщикам в отдельных проектах более выгодные условия. Низкий средний бюджет покупки также наблюдается в «Открытии» (6,9 млн).

В Санкт-Петербурге и Ленинградской области средняя стоимость ипотечной квартиры, приобретенной за последние три года, составляет 4,3 млн рублей. Самые дорогие квартиры на первичном рынке покупают в Газпромбанке (5,1 млн), самые доступные — в Сбербанке, «Открытии» и Промсвязьбанке (в среднем по 4 млн).

С 2018 по 2020 год средняя стоимость квартиры, купленной в ипотеку, увеличилась для Московской области на 23%, для Петербургской агломерации — на 34%. Средний срок ипотечного кредита за последние три года составил 208 месяцев, или 17 лет и четыре месяца. В Московском регионе ипотеку брали сроком в среднем на десять месяцев больше, чем в Петербургской агломерации: 212 и 202 месяца соответственно. Самые продолжительные кредиты на первичном рынке в среднем выдают «Возрождение» (232 месяца) и «Дом.РФ» (227 месяцев). Минимальные сроки ипотечного кредитования — в банке «Санкт-Петербург» (192 месяца) и в Сбербанке (198 месяцев).

Средние сроки кредитования увеличиваются с каждым годом: по итогам 2020 года в сравнении с 2018 годом средний срок кредита увеличился почти на два года (на 23 месяца) в Петербургской агломерации и на 20 месяцев в Москве и Московской области в целом.

Эксперты ЦИАН также проанализировали, есть ли зависимость между средним сроком кредита и средней стоимостью квадратного метра. Чем выше цена, тем быстрее заемщики планируют выплатить кредит, что объясняется уровнем дохода выше среднего.

ЦИАН составил рейтинг проектов по количеству выданных ипотек в Москве и Санкт-Петербурге в период с 2018 по 2020 год включительно. Все новостройки расположены на периферии городов, что подразумевает невысокую среднюю стоимость квадратного метра. Кроме этого, популярны масштабные проекты комплексного освоения. В Москве лидер по числу ипотек — ЖК «Саларьево Парк», в Санкт-Петербурге — «Чистое небо».

В среднем по Московской и Петербургской агломерациям за последние три года 47% ипотек на покупку новостройки было оформлено на мужчин, соответственно, остальные 53% кредитов взяли женщины. Примечательно, что в столичном регионе разница минимальна: 49 и 51% соответственно, тогда как в Петербурге и Ленинградской области дисбаланс значительно выше: только 44% ипотек оформлено на мужчин.

Среди лидирующих по количеству выданных ипотек на первичном рынке банков наибольшая доля заемщиков-мужчин (49%) за последние три года зафиксирована в банке ВТБ. Для сравнения, в Сбербанке доля чуть ниже — на уровне 45%. Минимальная доля кредитов, оформленных на мужчин,— в банке «Санкт-Петербург» (всего 42%).

Различия между представителями разных гендеров заключаются не только в выборе банка, но и в сроках кредита, а также в стои-

мости и площади жилья, купленного в кредит. В среднем по Московскому и Петербургскому регионам средний срок ипотечного кредита, оформленного на женщин на первичном рынке, составил 205 месяцев против 211 месяцев по кредитам, заемщики по которым являются мужчины. С 2018 по 2020 год средний срок займа увеличился сопоставимо и в том, и в другом случае (+11 и +10%).

Меньший срок кредита ЦИАН объясняет бюджетом покупки и площадью среднего объекта, купленного в ипотеку на первичном рынке. По статистике мужчины берут в ипотеку квартиру дороже в среднем почти на 1 млн рублей (7,4 млн в среднем по Московской и Петербургской агломерации), чем заемщики-женщины (6,5 млн рублей в среднем за последние три года). Средняя площадь квартиры, купленной в кредит мужчинами,— 53,3 кв. м, что на 8% выше, чем размер жилья, купленного в кредит женщинами (49,3%). ■

БАНК	МОСКОВСКАЯ И ПЕТЕРБУРГСКАЯ	ТОЛЬКО МОСКВА	ТОЛЬКО САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
	АГЛОМЕРАЦИИ	И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	И ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ
СБЕРБАНК	37,90%	38,10%	23,90%
ВТБ	24,90%	27,40%	13,30%
АЛЬФА-БАНК	4,50%	5,50%	2,80%
БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»	4,20%	0,10%	6,80%
«ОТКРЫТИЕ»	4,00%	3,40%	3,20%
РОССЕЛЬХОЗБАНК		3,60%	2,80%
ДОЛЯ ИПОТЕКИ В ТОП-5 БАНКОВ	75,40%		
ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ЦИАН			

НОВОСТРОЙКИ-ЛИДЕРЫ ПО ЧИСЛУ ВЫДАННЫХ ИПОТЕК В МОСКВЕ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

МОСКВА		САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	
ПРОЕКТ	ДОЛЯ ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК ОТ РЫНКА (2018–2020 ГОДЫ)	ПРОЕКТ	ДОЛЯ ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК ОТ РЫНКА (2018–2020 ГОДЫ)
«САЛАРЬЕВО ПАРК»	4,40%	«ЧИСТОЕ НЕБО»	7,90%
«СКАНДИНАВИЯ»	2,30%	«СОЛНЕЧНЫЙ ГОРОД»	7,00%
«БУНИНСКИЕ ЛУГА»	2,20%	«СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА»	4,10%
«ЛЮБЛИНСКИЙ ПАРК»	2,10%	«ЦВЕТНОЙ ГОРОД»	3,60%
«ОСТАФЬЕВО»	2,00%	«ЦИВИЛИЗАЦИЯ»	2,80%
ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ЦИАН			

ДОЛЯ ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ, ОФОРМЛЕННЫХ НА МУЖЧИН				
	2018	2019	2020	2018–2020
МОСКОВСКАЯ И ПЕТЕРБУРГСКАЯ АГЛОМЕРАЦИИ	47%	48%	47%	47%
ТОЛЬКО МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	49%	50%	48%	49%
ТОЛЬКО САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	44%	44%	44%	44%
ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ЦИАН				

СРОКИ ИПОТЕКИ (2028-2019 ГОДЫ). В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА (МОСКОВСКИЙ И ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНЫ)

СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВ. М	ИПОТЕКА,
КВАРТИРЫ	КОЛИЧЕСТВО МЕСЯЦЕВ
<100 ТЫС. РУБЛЕЙ ЗА КВ. М	200
100–200 ТЫС. РУБЛЕЙ	215
200–300 ТЫС. РУБЛЕЙ	219
>300 ТЫС. РУБЛЕЙ.	166
ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ЦИАН	

КРЕДИТЫ

СРЕДНИЙ СРОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ, МЕСЯЦЕВ

	2018	2019	2020	ДИНАМИКА ЗА ДВА ГОДА	ДИНАМИКА ЗА ГОД
ТОЛЬКО МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	200	212	220	+20 МЕСЯЦЕВ	+8 МЕСЯЦЕВ
ТОЛЬКО САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	193	195	216	+23 МЕСЯЦА	+21 МЕСЯЦ
ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ЦИАН					

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАРТИРЫ, КУПЛЕННОЙ В ИПОТЕКУ, МЛН РУБ.

	2018	2019	2020	ДИНАМИКА ЗА 2 ГОДА	ДИНАМИКА ЗА ГОД
ТОЛЬКО МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	7,25	8,12	8,92	23,00%	9,80%
ТОЛЬКО САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	3,89	4,32	5,22	34,20%	20,90%
ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ЦИАН					