



ИПОТЕКА ВДОЛГУЮ
ПОЧЕМУ РОССИЙСКИЕ ЗАЕМЩИКИ ВЫБИРАЮТ ДЛИННЫЕ КРЕДИТЫ

Тренд последних лет по снижению ставок по ипотеке почти перекрыло падение доходов населения. Чтобы обслуживать и кредит, и семейные расходы, заемщики выбирают максимальный срок ипотечного кредита. Средний срок кредита на жилье достиг максимума за всю историю и составил 19 лет. За счет длинной ипотеки можно существенно снизить ежемесячный платеж. Стратегически это верно: если будут лишние деньги, их можно направить на частичное досрочное погашение, а если нет, то продолжать обслуживать кредит в комфортном графике.

Средний срок ипотечного кредита в этом году достиг 19 лет, подсчитал Центральный банк. «Это самый высокий показатель за всю историю статистического наблюдения на российском ипотечном рынке», — отмечают эксперты «Метриума». Предыдущий рекорд был зафиксирован в кризис 2008 года. Тогда средняя длина ипотеки составляла 18 лет. Основные причины увеличения кредита — падение доходов населения и рост цен на жилье. В последние 10 лет периоды роста и сокращения среднего срока кредитования отчетливо выделяются и привязаны к происходящим кризисам. В 2008–2009 годах ипотеку брали в среднем на 18 лет. После, когда ставки по кредитам на жилье начали снижаться, предпочтения сдвинулись в пользу кредитов покороче, чтобы сократить переплату за обслуживание. В 2012–2014 годах средний срок кредитования стабилизировался на уровне 15 лет. После двукратного падения курса рубля к доллару в конце 2014 года длина кредита снова стала расти. Весной 2015 года она составляла 14,2 года, а сейчас 19 лет. Отсутствие отката к более коротким ипотечным кредитам в «Метриуме» объясняют принципиальными изменениями в экономике, которые произошли за это время. «После кризиса 2008 года ситуация быстро стабилизировалась. Доходы населения были сравнительно высокими и позволяли накапливать на первоначальный взнос по ипотеке 30–40% стоимости жилья. Ставки были высокими, но снижались. После 2014 года реальные доходы населения упали, а все остальное — товары повседневного спроса, услуги, жилье — подорожало. Накопить на первоначальный взнос получается в лучшем случае 15–20% от стоимости жилья», — объясняют в «Метриуме». Приоритеты потенциальных заемщиков сместились в сторону минимизации ежемесячного платежа, чтобы хватало на обслуживание высоких текущих расходов семьи. «Ситуация с доходами осложнилась настолько, что даже резкое снижение ставок не позволяет покупателям уменьшить срок кредита, чтобы снизить общий размер переплаты», — обращает внимание управляющий партнер «Метриума» Мария Литинецкая. За прошедшие семь лет ставки по ипотеке упали в два раза — с 14,7% в среднем до 7,2%, но все это время снижались доходы и росли цены на жилье. Новостройки в Москве подорожали на 59%, а в других городах страны, на которые приходится 60% объема выданной ипотеки, цены только в этом году выросли в среднем на 19%.

По статистике, заемщики выплачивают ипотеку гораздо быстрее. «Кредит берут на 15–17 лет, выплачивают в среднем за 7–8 лет», — говорит директор Рейтингового агентства строительного комплекса Николай Алексеенко. По его словам, выбирать минимальный ежемесячный платеж, особенно в условиях текущей нестабильности, стратегически верно. «Люди пытаются максимально обезопасить себя. Возможно, кто-то может взять ипотеку сразу на семь лет, но за счет меньшего ежемесячного платежа, с одной стороны, сохраняется возможность быстрее погасить кредит, когда появляются дополнительные средства. С другой — в ситуации форс-мажора и непредвиденных расходов платеж по ипотеке остается посильным», — подчеркивает эксперт.

стить понравившуюся квартиру, если продавец не согласится на сделку с материнским капиталом в качестве первоначального взноса по ипотеке.

Кроме того, общая экономия на покупке квартиры в ипотеку с использо-

ванием материнского капитала более существенная. «При любой исходной сумме материнский капитал в раз- мере 483 тыс. руб. уменьшает платеж на 4615 руб. и экономит 347,8 тыс. руб. на процентах при сроке кредита

первоначальный взнос, состоящий только из средств материнского капитала. Большинство остальных используют другой подход: хотя бы 5–10% первоначального взноса должны составлять собственные средства заемщиков, а остальное — за счет маткапитала», — предупреждает Мария Литинецкая.

Материнская доля

«В наших проектах до 10% покупателей используют материнский капитал для первоначального взноса», — рассказала госпожа Бойм. «От суммы на эскроу-счете зависит кредитная ставка по проектному финансированию, которая пересчитывается каждый день. Поэтому девелоперы могут предложить клиенту альтернативный вариант — использовать материнский капитал не в качестве первоначального взноса, а для досрочного погаше-

ния кредита», — резюмирует госпожа Бойм. В этом случае после оформления ипотеки нужно подать заявление о распоряжении материнским капиталом, в том числе через свой ипотечный банк, и заявление на частичное досрочное или полное погашение.

По опыту заместителя руководителя ипотечного департамента федеральной компании «Этажи» Татьяны Решетниковой, большинство банков тоже предпочитают второй вариант, в том числе потому, что за период ожидания фактически платит заемщик. «Расчеты с продавцом проходят быстрее, ниже риски того, что сделка сорвется, сумма страховки рассчитывается на повышенную сумму кредита, это дополнительно от 7 тыс. до 12 тыс. руб. в зависимости от суммы материнского капитала», — рассчитала эксперт. По ее словам, это небольшая плата за риск упу-

ДОЛЯ МАТЕРИНСКОГО КАПИТАЛА В СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ, КУПЛЕННОЙ В ИПОТЕКУ*						
ГОРОДА	ЦЕНА КВАРТИРЫ (РУБ.)			ДОЛЯ МАТЕРИНСКОГО КАПИТАЛА (%)		
	ДЕКАБРЬ 2019 ГОДА	ДЕКАБРЬ 2020 ГОДА	МАРТ 2021 ГОДА	2019 ГОД	2020 ГОД**	2021 ГОД**
ЧЕЛЯБИНСК	1457645	1577100	1639085	31,56	40,52	38,99
ОМСК	1630090	1924125	2081870	28,22	33,21	30,69
ВОЛГОГРАД	1874145	2026990	2155475	24,54	31,52	29,65
САМАРА	2203600	2256030	2331945	20,87	28,32	27,40
ПЕРМЬ	2038785	2301425	2453745	22,56	27,77	26,04
КРАСНОЯРСК	2177350	2447515	2628710	21,13	26,11	24,31
ЕКАТЕРИНБУРГ	2516710	2661610	2771090	18,28	24,01	23,06
УФА	2410625	2598575	2787120	19,08	24,59	22,93
НОВОСИБИРСК	2508030	2625735	2808330	18,34	24,34	22,75
ТЮМЕНЬ	2387945	2708930	2897195	19,26	23,59	22,06
НИЖНИЙ НОВГОРОД	2696190	2886030	3060155	17,06	22,14	20,88
КАЗАНЬ	2852255	3156125	3350235	16,13	20,25	19,07
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	4627805	5063415	5303900	9,94	12,62	12,05
МОСКВА	6936825	8543255	8902985	6,63	7,48	7,18

*На примере расчетной стоимости однокомнатной квартиры площадью 35 кв. м. **Сумма материнского капитала 639 тыс. руб. Данные: федеральная компания «Этажи».