

СЕМЕЙНЫЕ ЦЕННОСТИ КРЕДИТОВАНИЯ

В АВГУСТЕ ЛЬГОТНАЯ ПРОГРАММА СЕМЕЙНОЙ ИПОТЕКИ БЫЛА ПРОДЛЕНА И РАСШИРЕНА. РОССИЯНАМ ДО КОНЦА 2023 ГОДА ДОСТУПНА ИПОТЕКА ПОД 6%, ПРИ ЭТОМ ВОСПОЛЬЗОВАТЬСЯ ЕЮ СМОГУТ РОДИТЕЛИ УЖЕ ПРИ РОЖДЕНИИ ПЕРВОГО РЕБЕНКА. ПО МНЕНИЮ ЭКСПЕРТОВ, ДАННЫЙ ИНСТРУМЕНТ ПОЛЬЗУЕТСЯ ПОПУЛЯРНОСТЬЮ И ОЖИВЛЯЕТ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ПЕТЕРБУРГА. АНАСТАСИЯ ДЕМИЧЕВА

По общероссийской статистике, за первое полугодие текущего года в России по льготным программам «Ипотека под 6,5%» и «Семейная ипотека» кредиты получили 292 тыс. российских семей. «Общая сумма кредитов составила 959 млрд рублей. 209 тыс. займов пришлось на льготную ипотеку на новостройки, 83 тыс. — на семейную ипотеку. Прогнозируется, что в ближайшие два года доля семейной ипотеки на рынке может вырасти с 4 до 12%», — отмечает Кирилл Стус, руководитель юридической практики компании «Интерцессия».

Максимальная сумма кредита по семейной льготной ипотеке в Петербурге и Ленобласти составляет 12 млн рублей, аналогичные условия в Москве и области, для остальных регионов сумма в два раза меньше. Закономерно, что интерес заемщиков с детьми привлекли условия нового предложения. «Если раньше она оставалась в тени других видов ипотеки и ее доля не превышала 5% в выдачах, то теперь ее популярность резко выросла. Причем ведущие ипотечные банки предложили ставку в своих продуктах на 1,5–2 п. п. ниже, чем действующая по госпрограмме. Поэтому в июле в Петербурге наметилась тенденция к рефинансированию ранее взятых кредитов по ставке 6,5%. Из нашего мониторинга ведущих ипотечных банков мы видим, что в июле доля рефинансирования льготной семейной ипотеки достигла 25–30% в общем объеме выдач. По сути, семейная ипотека стала главным драйвером рефинансирования. В июле и в августе темпы перекредитования выросли в 1,5–2 раза», — говорит Григорий Бурденко, генеральный директор финансового маркетплейса «Выберу.ру».

Сейчас по программе льготной семейной ипотеки работает большинство петербургских банков, так что выбирать петербуржцы могут более чем из 30 предложений. «Любой застройщик, реализующий квартиры по ДДУ, может предлагать клиентам наиболее выгодные варианты семейной ипотеки у аккредитованных банков-партнеров. Процентные ставки в большинстве случаев находятся в диапазоне от 4,7 до 5,5%, а условия более чем комфортные», — указывает Дмитрий Панов, председатель СПБ РО «Деловая Россия».

Однако эксперты уверены, что в результате дальнейшего роста ключевой ставки рынок ипотеки неизбежно продолжит охлаждаться. «На смену рекордно низким средневзвешенным ставкам на уровне 7,07% в июне уже в ближайшие 3–5 месяцев в линейках банков появятся ставки от 9–10%. Это значит, что семейная ипотека будет набирать еще большую популярность для решения квартирного вопроса петербуржцев», — прогнозирует господин Бурденко.



СЕЙЧАС ПО ПРОГРАММЕ ЛЬГОТНОЙ СЕМЕЙНОЙ ИПОТЕКИ РАБОТАЕТ БОЛЬШИНСТВО ПЕТЕРБУРГСКИХ БАНКОВ, ТАК ЧТО ВЫБИРАТЬ ПЕТЕРБУРЖЦЫ МОГУТ БОЛЕЕ ЧЕМ ИЗ 30 ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Согласен с ним и другой эксперт. «По сути, семейная ипотека может стать сейчас своеобразной палочкой-выручалочкой для застройщиков, столкнувшихся в июле и августе с резким падением спроса в связи с корректировкой условий программы льготной ипотеки. Несмотря на пока что небольшую долю семейной ипотеки в выдаче — до недавних корректировок она составляла около 4% от всего ипотечного портфеля банков, — у данного продукта есть высокий потенциал роста. С учетом оптимизации ее условий, в том числе распространения на семьи с одним ребенком, увеличения лимитов субсидирования по программе практически в два раза, а также продления ее действия до 2023 года рост доли семейной ипотеки может составить до 10–15% в общей ипотечной выдаче банков уже к концу этого года», — считает господин Панов.

Заметили рост «семейных ипотечников» и строители. «В проектах ГК «Ленстройтрест» количество ипотечных сделок выросло почти в два раза. До начала действия льготной ипотеки этот показатель был на уровне 65% от общего числа договоров. Сегодня этот показатель доходит до 90%. Средний размер ипотечного кредита скорректировался с 2,9 до 4 млн рублей. Средний метраж приобретаемой квартиры составляет сегодня 50 кв. м. За год он практически не изменился», — отмечает Ян Фельдман, директор по маркетингу ГК «Ленстройтрест». По его словам, недвижимость по этой программе приобретается как в Петербурге, так и в ближайшей Ленобласти.

Однако нельзя не учитывать тот факт, что петербургский рынок охладил стоимость недвижимости на «первичке». «С мая она оставалась на пиковых значениях и не менялась все летние месяцы. По оценкам участников рынка, цена за квадратный метр составляла рекордные 177–176 тыс. рублей, ценам просто некуда было расти. Без льготной ипотеки — стимула продаж — «первичка» тоже замерла. Количество выдач ипотеки в регионе в июле резко упало», — подчеркивает господин Бурденко.

По оценкам экспертов, в августе объемы существенно не изменились по сравнению с аналогичным периодом 2020 года. «В прошлом году хедлайнером была стандартная ипотека с господдержкой, в первом полугодии 2021 года она продолжала действовать. А семейная ипотека существовала на второстепенных ролях, и сейчас она еще не набрала свои обороты. Но этого стоит ожидать в перспективе», — считает Андрей Кириллов, представитель компании «МегаЛит — Охта Групп».

Участники рынка полагают, что семейная ипотека может составлять до 40% от всех выданных ипотек. «После июльских и августовских обновлений рынок недвижимости только начинает просыпаться, банки постепенно подключаются к программе, семейная ипотека становится более популярной. На мой взгляд, есть еще большая проблема в плохой информированности населения. Мало кто знает об этой программе, о том, что теперь она доступна семьям даже с одним ребенком. Застройщики сейчас в основном реклами-

руют субсидированные ставки по договору с банками, которые снижают ставку за комиссию, но при этом никак не акцентируют внимание, что потенциальные должники могут воспользоваться семейной ипотекой. Если сами девелоперы начнут рассказывать об этом, то это существенно повысит ее охваты. Так что сегодня говорить о процентном соотношении сложно и рано, но, оглядываясь на первую половину 2021 года, можно сделать выводы, что доля семейной ипотеки составляла 20% от общей выдачи ипотек. Основная доля в тот период приходилась на льготную», — говорит господин Кириллов.

Впрочем не все считают новые льготы панацеей: эксперты отмечают, что у программы есть ряд минусов. «В семейной ипотеке, как и в семье, главный плюс и источник основных проблем — ребенок. Ипотечную квартиру, где есть доля ребенка или где он зарегистрирован, сложнее переоформить, если семья решит улучшить жилищные условия. Потребуется согласование органов опеки и попечительства. Те же подводные камни возникнут в случае желания заемщика рефинансировать ипотеку под меньший процент в другом банке. До недавнего времени и сами банки были гораздо сдержаннее при одобрении ипотечных сделок, в которых присутствовал ребенок. Станут ли они лояльнее теперь? Вряд ли, ведь при оценке рисков всегда рассматривается негативный сценарий, когда банк вынужден за долги выселять из ипотечной квартиры семью с ребенком», — подчеркивает Григорий Бурденко. ■