

ИПОТЕЧНОЕ ОХЛАЖДЕНИЕ

ИЗМЕНЕНИЕ ПРОГРАММЫ ЛЬГОТНОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ВМЕСТЕ С РОСТОМ ЦЕН ПРИВЕЛИ К СНИЖЕНИЮ СПРОСА НА НОВОСТРОЙКИ СРЕДИ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЕМЩИКОВ. ДОЛЯ КРЕДИТОВ, ВЫДАННЫХ НА ПОКУПКУ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ, ОБНОВИЛА ПЯТИЛЕТНИЙ МИНИМУМ. В 75% РЕГИОНОВ СРЕДНЯЯ СУММА КРЕДИТА СНИЗИЛАСЬ НА ФОНЕ ПЕРЕСМОТРА ЛИМИТА ПО ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКЕ ДО 3 МЛН РУБЛЕЙ. КОЛИЧЕСТВО РЕГИОНОВ, ГДЕ СУММА КРЕДИТА ОКАЗАЛАСЬ НИЖЕ ЭТОЙ СУММЫ, УВЕЛИЧИЛОСЬ В ДВА РАЗА.

КИРИЛЛ ОРЛОВ

По данным «Циан», спрос на рынке ипотечного жилищного кредитования смещается в сегмент готового жилья. В июле и августе 2021 года доля ипотек, выданных на приобретение строящегося жилья, снизилась до абсолютного минимума — в июле только 19% ипотек получены на новостройки, в августе — 22%. Это минимальные значения за последние пять лет. Для сравнения: в 2016 году на новостройки выдавалось 36% ипотек, 2017 году — 29%, 2018 году — 25%, 2019 году — 26%, 2020 году — 27%, первом полугодии 2021 года — 26%.

Максимальная доля ипотек на новостройки фиксировалась в феврале 2016 года (50%). На тот момент это был последний месяц действия льготной ипотеки (запущенной еще в 2015 году), россияне стремились успеть взять кредит с субсидией. В феврале 2016 года половина ипотек (50%) была выдана на первичном рынке. После власти приняли решение о пролонгации льготной ипотеки до конца 2016 года, что сделало спрос более равномерным. В декабре 2016 года доля ипотек на первичном рынке составила уже 36%, хотя это и был последний месяц субсидии.

В 2021 году в июне также наблюдалось смещение спроса в пользу новостроек: 30% всех кредитов были выданы на «первичке», это выше, чем в мае, на 5 процентных пунктов (п. п.) Впрочем, летом 2020 года доля ипотек, приходящихся на первичный рынок, была выше: 31–32%. Таким образом, после сокращения лимита кредитования интерес к новостройкам от ипотечных заемщиков резко снизился. В 60% городов с населением от 100 тыс. человек цена квадратного метра новостройки уже выше, чем на вторичном рынке. Логично, что покупатели чаще выбирают сегмент готового жилья.

СНИЗИТЬ ВЫДАЧУ Эксперты «Циан» отмечают, что по объему выданных кредитов первичный рынок не обновил свой минимум, из-за роста цен на новостройки занимать приходится больше. В июле 2021 года четверть всех выданных кредитных средств в рублях были направлены на покупку ново-



ПО ОБЪЕМУ ВЫДАННЫХ КРЕДИТОВ ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК НЕ ОБНОВИЛ СВОЙ МИНИМУМ, ИЗ-ЗА РОСТА ЦЕН НА НОВОСТРОЙКИ ЗАНИМАТЬ ПРИХОДИТСЯ БОЛЬШЕ

строек. Такая же доля (25%) была и в апреле 2020 года (перед стартом льготной ипотеки), а также в декабре 2018 года.

В августе 2021 года доля кредитных средств, полученных на «первичке», по объему составила 29%. Примерно такие же показатели наблюдались на протяжении всего 2018 года. Однако на тот момент средняя сумма, выдаваемая на новостройку по РФ, была на полмиллиона рублей меньше. Снижение лимита по льготной ипотеке до 3 млн рублей привело к уменьшению средней суммы займа при покупке новостроек. В целом по РФ средняя сумма займа на первичном рынке составила в августе 2021 года 3,90 млн рублей, что на 3,8% ниже, чем в июне 2021 года, когда действовал еще прежний лимит по ипотеке. В июле 2021 года показатель был еще ниже — на уровне 3,87 млн рублей.

Снижение средней суммы ипотеки произошло в 73% субъектов РФ: в 62 из 85. Снижение среднего чека произошло по всем федеральным округам, наибольшее в Северо-Кавказском ФО (–13%) — на полмиллиона рублей, Уральском ФО (–6,9%) и Приволжском ФО (–6,8%), кредит стал меньше на четверть миллиона (220–230 тыс.). В процентном выражении самое большое снижение отмечено для Калужской области (–33%), Севастополя (–20,4%) и Дагестана (–28,1%). В рубле-

вом выражении максимальное падение средней суммы кредита — в Дагестане (1,7 млн), Калужской области (1,33 млн) и Ингушетии (1 млн).

«Циан» отмечает, что после сокращения лимита кредитования в Приволжском ФО средний чек по выданной ипотеке оказался ниже 3 млн, то есть средний кредит на новостройки подходит под новые условия субсидирования. Приволжский ФО — единственный из всех округов, в котором в кредит берут до 3 млн (2,98 млн), по остальным ФО лимит превышен.

В разрезе отдельных субъектов отмечен практически двукратный рост числа регионов, где средний размер кредита ниже 3 млн рублей. В июне 2021 года, когда лимит был 6–12 млн рублей, в среднем не более 3 млн рублей брали в кредит жители 15 субъектов РФ (17%). В августе 2021 года с трехмиллионным лимитом уже 27 регионов (32%). В Дальневосточном, Уральском и Северо-Кавказском ФО нет регионов, в которых кредит снизился ниже 3 млн после пересмотра лимита. В Сибирском ФО это Алтай (средняя сумма кредита снизилась за два месяца с 3,81 млн до 3 млн рублей). В Южном ФО — это Крым (с 3,06 млн до 2,86 млн). В Северо-Западном ФО — Калининградская область (с 3,06 млн до 2,86 млн). В Центральном ФО это уже четыре региона: Калужская, Костромская, Смоленская и Ярославская области. Однако наибольшее число субъектов со сниженным лимитом теперь можно найти в Приволжском ФО, их пять: Башкортостан, Мордовия, Чувашия, Кировская и Ульяновская области.

Таким образом, россияне вынуждены учитывать максимально возможную сумму кредита по льготной ипотеке — выбор новостроек стал меньше.

Снижение лимита по льготной ипотеке привело к резкому падению сделок именно на первичном рынке. Относительно июня 2021 года в августе 2021 года снизилось на 38% в целом по РФ, тогда как на вторичном рынке за тот же период падение оказалось меньше — всего на 6%. Текущие продажи новостроек сейчас находятся практически на уровне 2019 года, тогда в среднем ежемесячно выдавалось

28,8 тыс. ипотек (в августе 2021 года — 32,6 тыс.) На вторичном рынке спрос на ипотеку выше допандемийного. Число сделок в августе оказалось на 6% меньше, чем в июне.

Только для четырех субъектов РФ относительно июня 2021 года в августе 2021 года число ипотек на «первичке» выросло. В Калужской области прирост составил 31% (с 0,33 тыс. до 0,44 тыс. ипотек). Положительная динамика также в Ненецком АО, Ингушетии и Чечне, однако в каждом из регионов прошло менее 30 сделок.

СПЕШКА ВАЖНА «Циан» рассчитал средний ежемесячный платеж и общую переплату, исходя из суммы займа, среднего срока кредита и процентной ставки. Даже несмотря на снижение среднего размера ипотечного займа, переплата по ипотеке для среднего россиянина, взявшего ипотеку в августе 2021 года, окажется на 14% больше, чем для тех, кто взял кредит в июне. Ежемесячный платеж увеличится на 4%. Впрочем, это не столь большая разница.

В годовой динамике переплата сейчас выше на 60%, или 1,19 млн рублей, а ежемесячный платеж — на 23%. В августе 2020 года средняя переплата составила бы 1,99 млн, тогда как сегодняшний заемщик переплатит существенно больше: почти 3,2 млн рублей.

Даже относительно августа 2019 года, когда кредиты брали на стандартных условиях (под 9,35%), текущая переплата по кредиту окажется выше на 9%, как и ежемесячный платеж (+9%).

Таким образом, ставки по ипотеке увеличиваются, и даже на фоне снижения среднего займа по большинству локаций общая переплата сейчас выше, чем до льготной ипотеки. Впрочем, еще год назад, в августе 2020 года, заемщики, оформившие ипотеку, оказываются в выигрыше — переплата по их кредиту ниже, чем по кредитам, оформленным до пандемии, в 2018–2019 гг.

«Снижение среднего займа — единственный вариант воспользоваться льготной ипотекой», — комментирует Алексей Попов, руководитель аналитического центра «Циан». — Однако из-за роста цен уменьшение суммы кредита ниже 3 млн уже не позволяет рассчитывать на необходимую площадь, в итоге заемщики все чаще рассматривают именно вторичный рынок. Средняя стоимость одного квадратного метра в городах-миллионниках на готовое жилье составляет сейчас 91,9 тыс. рублей. Это на 15% ниже, чем на первичном рынке в тех же городах (107,9 тыс.). Поэтому вполне ожидаемо смещение спроса в сегмент уже готовых объектов». ■

СРЕДНЯЯ ПЕРЕПЛАТА ПО ИПОТЕКЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ

	3 ГОДА НАЗАД	2 ГОДА НАЗАД	СТАРТ	1 ГОД НАЗАД	ИЮНЬ 2021,	АВГУСТ 2021,
			Льготной ипотеки		прежние условия	новые условия
	август 2018	август 2019	апрель 2020	август 2020	льготной ипотеки	льготной ипотеки
	июнь 2021	август 2021				
СРЕДНИЙ РАЗМЕР КРЕДИТА, МЛН РУБ.	2,4	2,7	2,78	3,1	4,06	3,9
СРЕДНИЙ СРОК КРЕДИТА, МЕСЯЦЕВ	195	218	223	222	253	251
СТАВКА ПО ВЫДАННЫМ КРЕДИТАМ, %	9,05	9,35	6,95	5,88	5,48	6,39
ПЛАТЕЖ В МЕСЯЦ, ТЫС. РУБ.	23,5	25,8	22,2	22,9	27,1	28,2
ПЕРЕПЛАТА, МЛН РУБ.	2,19	2,92	2,18	1,99	2,8	3,18

ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР «ЦИАН»