

ИПОТЕКА БАЛАНСИРУЕТ НА СТАВКЕ

НА КУБАНИ ПОСЛЕ РЕЗКОГО ПАДЕНИЯ, ВЫЗВАННОГО ЭКОНОМИЧЕСКИМИ ПОТряСЕНИЯМИ МИНУВШЕЙ ВЕСНОЙ, ВОЗБОВОИЛСЯ РОСТ ВЫДАЧИ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЙМОВ. ХОТЯ ПОКАЗАТЕЛИ ВЫДАЧИ ЕЩЕ ДАЛЕКИ ОТ ПРОШЛОГОДНИХ, СРЕДНИЙ РАЗМЕР ИПОТЕКИ В РЕГИОНЕ УЖЕ ДОСТИГ МАКСИМУМА. ЭКСПЕРТЫ И ПРЕДСТАВИТЕЛИ БАНКОВ ОТМЕЧАЮТ, ЧТО НА ДИНАМИКЕ СКАЗАЛИСЬ СНИЖЕНИЕ СТАВКИ ПО ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКЕ, А ТАКЖЕ ОТЛОЖЕННЫЙ СПРОС НА УЛУЧШЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ. ТЕМ НЕ МЕНЕЕ ОНИ УВЕРЕНЫ, ЧТО В ТЕКУЩЕМ ГОДУ ДОКРИЗИСНЫХ ОБЪЕМОВ ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ ВРЯД ЛИ СТОИТ ОЖИДАТЬ. АЛЕКСЕЙ БЕЛЯНИН

В Краснодарском крае в январе—мае 2022 года количество выданных ипотечных кредитов сократилось на 40,4% по отношению к аналогичному периоду прошлого года. Об этом свидетельствуют данные исследования «РИА Новости». По этому показателю регион занимает 65-е место в России.

В июне 2022 года, по данным Объединенного кредитного бюро, в Краснодарском крае было выдано 2015 ипотечных кредитов. Это на треть больше, чем в мае текущего года (1311), но втрое меньше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Объем выдачи увеличился на 58% — с 5,1 млрд руб. в мае до 8,06 млрд руб. в июне. По сравнению с июнем 2021 года он сократился вдвое (16,95 млрд руб.). Средний размер кредита составил 4 млн руб. (2,8 млн руб. — в июне 2021 года, 3,9 млн руб. — в мае 2022 года).

АЖИОТАЖ СМЕНИЛСЯ ПАУЗОЙ

Как рассказали «Недвижимости» представители банковской отрасли и аналитики, ипотечный рынок с начала года вел себя разнонаправленно — в первую очередь из-за экономических потрясений, последовавших после начала военной операции на Украине. Резкое повышение ключевой ставки Банком России в конце февраля привело к росту ставок по кредитным продуктам, что в свою очередь сильно повлияло на динамику ипотечного рынка, хотя и спрос оказался отложенным.

Как рассказал аналитик «Фридом Финанс» Владимир Чернов, в феврале спрос на ипотечные продукты в России вырос сразу на 45% относительно первого месяца года, но резко упал в четыре раза в начале марта по сравнению с февралем 2022 года и мартом 2021 года.

«Дело в том, что в феврале люди спешили взять ипотеку под действующие на тот момент 10% годовых, так как ожидали их увеличения к лету до 12–14% годовых на фоне повышения ключевой ставки рефинансирования. Ведь после резкого снижения ставки во времена пандемии, в 2022 году ожидалось постепенное восстановление экономики и дальнейшее повышение ставок», — объяснил он.

При этом в марте выдачи ипотеки в стране продолжили расти благодаря одобренным ранее заявкам, а также резкому росту выдач в рамках двух основных государственных ипотечных программ.

«В полной мере влияние эффекта роста ставок, в сочетании с общим экономическим шоком, проявилось в апреле и мае. Так, в апреле, по данным ЦБ РФ, объем выдач ипотеки рухнул на 69% относительно марта, в мае — просел еще почти на 14%

«В АПРЕЛЕ НА ФОНЕ ПОВЫШЕНИЯ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ И РОСТА СТОИМОСТИ КРЕДИТОВ СТАЛ НАБЛЮДАТЬСЯ СПАД НА РЫНКЕ. И В ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ ЭТО КАСАЕТСЯ СЕКТОРА ГОТОВОГО ЖИЛЬЯ»



месяц к месяцу», — отметил аналитик финансовой группы «Финам» Игорь Додонов.

В Краснодарском крае ситуация была аналогична той, что наблюдалась по всей стране, подчеркивают эксперты. После резкого повышения ставки до 20% в конце февраля спрос на ипотечное кредитование резко упал.

«В марте мы наблюдали ажиотажный спрос на ипотеку: заемщики старались воспользоваться ранее одобренными заявками по низким ставкам и сохранить свои сбережения, вложив их в недвижимость. Но уже в апреле на фоне повышения ключевой ставки и роста стоимости кредитов стал наблюдаться спад на рынке. И в первую очередь это касается сегмента готового жилья», — прокомментировал управляющий ВТБ в Краснодарском крае и Адыгее Сергей Кадакин.

По его словам, спрос на вторичном рынке с июня уже начал постепенно восстанавливаться. Объем выдач в этом сегменте по сравнению с маем вырос почти в два раза. С конца мая банк трижды снижал ставки по базовым ипотечным программам в общей сложности на 4 п.п., и теперь минимальный уровень вновь вернулся к однозначной цифре 9,9%. Кроме того, банк возобновил рефинансирование жилищных кредитов на идентичных условиях, оформленных в период рекордно высоких ставок, — это позволит заемщикам снизить платежную нагрузку вдвое, добавил господин Кадакин.

Льготная ипотека спасла рынок

Программы льготной ипотеки сыграли важную роль в последние месяцы, удержав ипотечный рынок от более сильного падения, отмечают участники рынка. Игорь Додонов сообщил, что в

ПОСЛЕ СНИЖЕНИЯ СТАВКИ ПО ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКЕ ДО 7% ГОДОВЫХ ВЫДАЧА ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В ИЮНЕ УВЕЛИЧИЛАСЬ, ПО РАЗНЫМ ОЦЕНКАМ, НА 75–80%.

апреле—мае на эти программы пришлось около 70% выдач ипотечных кредитов в стране против 40% в марте и 27% в феврале.

«После снижения ставок по рыночной ипотеке след за ключевой роль льготных программ должна будет несколько снизиться, но на них по-прежнему будет приходиться значительный процент выдач», — считает он.

По словам Сергея Кадакина, среди льготных программ наибольшей популярностью у населения Краснодарского края пользуется семейная ипотека. По ней на Кубани в первом полугодии проходила каждая вторая льготная сделка. Всего этой программой воспользовались свыше двух тысяч жителей региона, оформив кредиты на 9,7 млрд руб. За ипотекой с господдержкой обратились 1,8 тыс. человек, получив финансирование на покупку первичной недвижимости на 6,2 млрд руб., рассказал он.

Эксперты говорят, что оживление рынка придало снижение ставки по ипотеке с господдержкой с 9 до 7%. Благодаря этому спрос на ипотеку в Краснодарском крае резко вырос. Однако на фоне роста спроса всегда увеличивается и стоимость, тем более на фоне подорожания всех строительных материалов, энергоресурсов, логистики и т. д., обращает внимание Владимир Чернов.

«После снижения ставки по льготной ипотеке до 7% годовых выдача ипотечных кредитов в июне увеличилась по разным оценкам, на 75–80%. Стоит заметить, что такой сильный рост можно связать с эффектом низкой базы, так как в мае объемы

выданной ипотеки стали рекордно низкими. По данным ЦБ, в мае оформили менее 15,2 тыс. жилищных кредитов, что является минимумом с 2019 года», — добавляет он.

Свою роль, возможно, сыграло и то, что за апрель—май у россиян накопился определенный отложенный спрос на улучшение жилищных условий, который начал реализовываться в июне на фоне смягчения условий по ипотеке, считают аналитики. Они также согласны с тем, что на спрос повлияло окончание действия депозитов под 20% годовых, которые банки выдавали в начале марта, однако это не стало ключевым фактором.

«Клиенты, которые изначально были заинтересованы в покупке недвижимости, после закрытия среднесрочных депозитов могут рассматривать для себя приобретение недвижимости в ипотеку. Но рассчитывать только на один этот фактор было бы неверным. Снижение ставки по ипотеке также положительно влияет на дальнейшее вложение денежных средств в недвижимость», — считает начальник отдела ипотечных продаж филиала «Южный» Газпромбанка Анна Дудникова.

«ДОКРИЗИСНЫХ ОБЪЕМОВ МЫ НЕ УВИДИМ»

Эксперты считают, что в дальнейшем ипотечный рынок продолжит расти, однако темпов 2020–2021 года пока не достигнет. По их мнению, в настоящее время снижают спрос на жилье экономическая неопределенность населения и высокая стоимость, при этом правительство мотивирует льготными ставками, что подталкивает граждан к принятию ответственного решения. Тем не менее в предстоящие месяцы оживление ипотечного рынка в РФ, вероятно, продолжится на фоне дальнейшего снижения ставок.

«Однако восстановления объемов выдачи до докризисных уровней в нынешнем году мы, думаю, все же не увидим. Экономическая неопределенность будет еще долго оставаться на повышенном уровне, и в таких условиях граждане будут более осторожно подходить к наращиванию своей долговой нагрузки, особенно к такому важному делу, как покупка жилья в ипотеку», — полагает Игорь Додонов.

В ВТБ надеются, что клиентская активность продолжит расти на фоне дальнейшей реализации отложенного спроса и возможного продолжения снижения ключевой ставки. В Газпромбанке придерживаются другой точки зрения.

«Это не первое падение спроса в ипотечном кредитовании. Однако если ранее нормализация спроса происходила быстрее — примерно до полугодия, то сейчас, ввиду насыщения рынка ипотекой, эксперты спрогнозировали снижение выдачи ипотечных займов еще до февраля 2022 года по отношению к предыдущим 2020 и 2021 году. Из этого следует, что прежних объемов выдач ипотеки не будет, и более длительным может быть период внедрения новых государственных программ с целью сделать ипотеку максимально доступной для населения», — добавляет Анна Дудникова. ■