

«Упавшие ипотечные ставки и госпрограммы подталкивают к сделкам»

В июне ставки по ипотечным кредитам вернулись в диапазон, который сделал их привлекательными для приобретателей недвижимости. Во многом этому способствовало падение ключевой ставки Центробанка, работа государственных программ льготной ипотеки, а также субсидирование застройщиками кредитных ставок дольщиков. Об этих, а также о других тенденциях на рынке недвижимости и ипотечного кредитования рассказала управляющий РОО «Краснодарский» банка «Открытие» Елена Бакуменко

Рынок вернулся в берега, но корректировка продолжается

Как отметила госпожа Бакуменко, апрель-май отметились высокой процентной ставкой по ипотечным кредитам, которая выросла вслед за ключевой ставкой Банка России. Это повлекло за собой значительное падение рынка жилой недвижимости и, соответственно, ипотечного кредитования. В настоящий момент, когда ключевая ставка снова упала, вместе с ней вернулись и привлекательные предложения банков, и с июня наблюдается устойчивое возобновление спроса на ипотеку. По мнению банкира, на выдачу ипотечных кредитов в настоящее время продолжают влиять государственные программы льготного кредитования, а также совместные предложения банков и застройщиков.

«По общему количеству заявок на ипотеку в июне рост заявок в нашем банке составил 58% к маю. Сейчас ставки очень привлекательные, поэтому вернулся спрос на ипотеку. Но вот в цене поднялось жилье. И это тоже обусловлено растущей инфляцией, которую мы по году скорее всего увидим в двузначном росте, ростом цен на стройматериалы, ограничением их поставок из-за рубежа. При этом слабо выросли доходы физлиц, хотя расходы увеличились. Понятно, что сейчас мы видим корректировку по сумме по ипотеке и корректировку по объектам, которые люди могут позволить себе приобрести. Но ожидаем, что к осени, как всегда, рынок жилья и ипотеки будет расти», — сообщила госпожа Бакуменко.

Также она отметила, что в марте-апреле люди приобретали мало-метражные квартиры, стараясь сохранить деньги и уводя их в недвижимость. Многие снимали деньги с депозитов, чтобы вложить в жилье. Цены на строящееся жилье пока остаются стабильно высокими, а вот цены на вторичку начали опускаться. Понятно, что жилье у застройщиков — это более низкая ставка, но ставка на вторичку сейчас упала на докризисный уровень (примерно 10%), и вторичку сейчас можно брать по более низкой цене и с недорогой ипотекой.

Игра на понижение

«Мы снизили первоначальный взнос по кредитной программе «Ипотека по двум документам». Всегда по ней у нас был высокий первоначальный взнос до 40%, по-



тому что выдавать кредит по паспорту и водительскому удостоверению без анализа финансового положения клиента достаточно рискованно. Сейчас мы снизили первоначальный взнос до 15%. Кроме того, в начале июня мы еще помогли тем нашим клиентам, которые вынуждены были брать ипотечный кредит в период запредельных ставок в 23–25%. И мы всем им в начале июня сделали предложение и рефинансировали кредиты под 10%, даже до истечения минимального шестимесячного срока на рефинансирования», — рассказывает Бакуменко.

Она также отметила, что краснодарское отделение банка в этом году начало активно работать с застройщиками, которые субсидируют доль-

дело в том, что у них произошел рост стоимости квадратного метра, но рост себестоимости был ниже, за счет чего они и идут на субсидирование. Понятно, что цена квадратного метра здесь не будет снижаться, но тем не менее клиент покупает квартиру под 0,1%, — сказала Бакуменко.

При этом она отметила, что возможность применения ставки в 0,1% зависит от ряда факторов, в числе которых и количество открытых по объекту эскроу-счетов. Если таких счетов по объекту еще мало либо застройщик в принципе возводит объект без привлечения средств дольщиков, такая ставка работать не будет.

«Еще у нас запущен сервис удаленного совершения сделок

«Если говорить о перспективах, то план у нас по ипотеке на этот год — 4 млрд рублей»

щикам ставки по ипотечным кредитам до 0,1% годовых. На сегодняшний день банк «Открытие» заключил соответствующие договоры уже с пятью строительными компаниями Краснодарского края.

«То есть клиент, если покупает жилье от застройщика, то может получить кредит под 0,1% годовых на весь срок. В процессе согласования еще семь застройщиков, которые хотят с нами работать по данной схеме. В принципе, мы планируем масштабировать эту практику максимально, насколько это возможно. Понятно, что субсидировать такую низкую ставку будут застройщики.

образом, то один-три дня», — добавила госпожа Бакуменко.

Эскроу-счета должны остаться под защитой

Как отметила руководитель краснодарского отделения «Открытия», изменения в закон о долевом строительстве, предусматривавшие применение эскроу-счетов, привели к тому, что на рынке остались застройщики, которым можно доверять.

«Сейчас много полемики идет о том, чтобы разрешить застройщикам раскрывать эскроу-счета досрочно. Но Центробанк пока против этого всего, и я как банкир тоже против: раз уж сделали программу защищающую, то пусть она и будет таковой, потому что любые отклонения от этой программы к чему угодно могут привести. Я очень много видела таких случаев, когда

и постройку жилья, причем возможно своими силами. Также появилась программа по приобретению недвижимости в садовых товариществах с кредитом по ставке 3%, но это должны быть земли сельскохозяйственного назначения. И надо понимать, что у нас в крае много садовых товариществ входят земли поселений и там не выполняется требование по землям сельскохозяйственного назначения. Мы пока эту программу не запустили, но планируем, потому что это актуально, специфика края такова, что люди хотят пусть и небольшой, но свой дом», — отметила банкир.

Ипотека забуксовала, но она едет

Всего, по словам госпожи Бакуменко, выдача ипотечных кредитов отделения в первом полугодии составила 1,4 млрд руб., это почти вдвое

«Изменения в закон о долевом строительстве, предусматривавшие применение эскроу-счетов, привели к тому, что на рынке остались застройщики, которым можно доверять»

люди берут ипотеку, а потом дома не достраиваются. Сейчас правительство много предпринимает действий для восстановления прав дольщиков, и вряд ли стоит от работающей схемы отходить», — поделилась мнением госпожа Бакуменко.

Время пользоваться госпрограммами

В основном сейчас те, кто хочет инвестировать, вкладываются в новостройки. Даже при условии, что цены на новостройки сейчас где-то и выше, чем на вторичном рынке, им это выгодно с учетом льготной ипотеки: низкая процентная ставка 6,3%, а если по объекту работает совместная программа с банком — под 0,1%, поясняет госпожа Бакуменко.

«Замечательная программа запущена для IT-специалистов, работающих в зарегистрированных IT-компаниях. Там ипотечный кредит можно получить по 5% по объектам стоимостью до 18 млн руб. Но IT-специалист должен получать зарплату от 150 тыс. рублей. В крае у нас порядка 100 таких компаний, и мы уже начали выдавать такие кредиты.

Есть программа на приобретение земельного участка

меньше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, тем не менее отделению удалось удерживать от падения портфель ипотечных кредитов, его прирост составил 100 млн руб., и на настоящий момент он достиг 10,8 млрд руб.

«Если говорить о перспективах, то план у нас по ипотеке на этот год — 4 млрд руб. Рассчитываю, что мы его перевыполним. В 2021 году у нас был план 6 млрд руб., фактически мы выполнили более чем на 7 млрд руб. Но снижение было запланировано еще в сентябре прошлого года, потому что мы понимали, что рост цены на квадратный метр не приведет к тому, что люди будут больше кредитов брать.

Почему я считаю, что мы выполняем план по четырем миллиардам... Во-первых, потому что Краснодарский край всегда был в лидерах на рынке ипотеки, во-вторых, у нас и модули по выдаче прекрасно работают, мы принимаем заявки во всех наших 10 отделениях по разным городам края, также мы принимаем заявки в digital-канале, через мобильный банк, интернет-сайт, партнерский канал. Использование всех этих каналов обеспечит нам план», — заявила банкир.