



11 Как в регионе реализуется механизм комплексного развития территорий

Рынок ипотечного кредитования в Челябинской области после резкого весеннего падения из-за роста ключевой ставки начал постепенно восстанавливаться. В июне, по сравнению с маем, выдача по количеству и объемам выросла в два раза, в июле (к июню) — почти в полтора раза, но пока ипотечное кредитование не достигло показателей прошлого года. Участники рынка отмечают, что помимо снижения ставок спрос стимулируют программы льготного кредитования — в ряде банков по ним выдадут 40–55% ипотек. Восстановлению рынка до уровня прошлого года могут помешать высокая стоимость недвижимости и падение доходов населения.

Медленно, но верно: ипотека восстанавливает спрос

—жилая недвижимость—

По данным Банка России, в первом полугодии 2022 года жители Челябинской области взяли в банках более 15,7 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму более 34,1 млрд руб. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года, это на 41% меньше по количеству и на 32% по объему. Рынок ипотеки существенно просел в апреле–мае, прежде всего из-за резкого повышения ключевой ставки Банка России. В июне рынок начал восстанавливаться: банки выдали жителям Челябинской области почти 2 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 4,4 млрд руб., что почти в два раза превысило показатели мая. По сравнению с июнем 2021 года количество выданных кредитов на покупку жилья сократилось в 2,6 раза, по объему — в 2,3 раза.

Общая задолженность по ипотечным кредитам в Челябинской области за год выросла на 30 млрд руб., до 230 млрд. Доля просроченной задолженности в общем объеме не превышает 0,5% и составляет 1,2 млрд руб. На 1 июля средневзвешенная ставка по ипотеке в Челябинской области составляла 7,8%. В целом в первом полугодии — 8,38%. В январе–июне 2021 года этот показатель был на уровне 7,34%.

По данным ЦБ, в июле рост рынка ипотеки продолжился: в целом по России выдачи выросли на 35% по сравнению с июнем. Объединенное кредитное бюро сообщает, что в Челябинской области количество выданных в июле жилищных кредитов превысило июньский показатель на 42%, объем — на 39%.

Рост спроса на ипотеку в июне–июле подтверждают представители банковского сектора Челябинской области. В Абсолют Банке сообщили об увеличении выдачи жилищных кредитов за два летних месяца более чем в полтора раза и по объему, и по количеству по сравнению с весной. «В июле мы выдали почти на 20% больше ипотеки, чем в июне. В августе количество заявок на ипотеку уже в два раза превысило июльские показатели. На увеличение спроса влияет не только постепенное снижение ставок. Сыграл роль и эффект отложенного спроса. Как только условия стали более благоприятными, рынок недвижимости и ипотеки начал разогреться. Кроме того, рост покупательской активности стимулируют акции субсидирования от застройщиков и спецпредложения от банков. В этом году они вызывают значительно больший интерес со стороны потенциальных покупателей, чем ранее», — говорит руководитель Абсолют банка в Челябинске Юлия Нилова.

По данным пресс-службы ВТБ, в июне клиенты банка в Челябинской и Курганской областях оформили более 230 жилищных кредитов на 605 млн руб., что почти в два раза больше, чем в мае. В июле объемы выдачи на Южном Урале выросли еще в полтора раза и превысили 884 млн руб.

По словам начальника управления розничного кредитования ПАО «Челиндбанк» Виктории Романченко, рост выдачи ипотечных кредитов по сравнению с весной вызван двумя основными причинами: снижением ключевой ставки ЦБ и, как следствие, возобновлением сделок на первичном рынке жилья в рамках программ с государственным субсидированием кредитования. Кроме того, резкая положительная динамика обусловлена сравнением темпов роста с периодом, когда ипотечное кредитование было практически заморожено.



Более 90% жилья в новостройках покупают в ипотеку

Спрос с господдержкой

Восстановлению спроса на ипотеку в Челябинской области и России в целом способствуют государственные программы льготного кредитования. По данным ЦБ, более половины жилищных кредитов в июле выдали в рамках льготных программ, среди которых доминирует «Льготная ипотека» на новостройки после возвращения ставки на уровень 7%.

По данным ВТБ, порядка 40% сделок в 2022 году были проведены по программам «Ипотека с господдержкой на новостройки» и «Семейная ипотека». «Весной такие сделки были наиболее востребованы в регионе, а в летние месяцы после корректировки ставок восстановился интерес клиентов и к вторичному рынку. Одним из заметных трендов года стал рост спроса челябинцев и курганцев на «семейную ипотеку». По сравнению с январем–июлем 2021 года объем выдач ВТБ по этой программе в регионе вырос более чем вдвое», — сообщили в пресс-службе ВТБ. В банке считают, что популярности госпрограмм способствовали не только доступные ставки, но и расширение лимитов по ним: в Челябинской области максимальная сумма кредита по ипотеке с господдержкой была увеличена с 3 млн до 6 млн руб.

По словам руководителя Абсолют Банка в Челябинске, в июле–августе доля выдач ипотеки по госпрограммам выросла до 55% от общего числа с 20–25% в прошлом году. «Если в апреле–мае 2022 года

сделки с готовыми квартирами были единичными, то в июле–августе доля выдач ипотеки на готовые квартиры достигла 45%. В первую очередь за счет снижения ставок по стандартным программам ипотеки. Госпрограмма 2020–2022 тоже укрепила позиции: доля выдач по ней выросла с 25% в мае до 45% в июле–августе 2022 года. Причина — снижение ставки до прошлогоднего уровня, то есть до 7% годовых. Кроме того, некоторые банки дополнительно снизили ставку за свой счет. Например, у нас она составляет 6,35% годовых на весь срок», — говорит Юлия Нилова. По ее словам, снизился спрос на «главный ипотечный драйвер» весны этого года — программу «Семейная ипотека». В июле по ней проходила только каждая десятая сделка. Руководитель Абсолют банка в Челябинске связывает это с тем, что весной ее оформило большинство из тех, кто попал под условия (хотя бы один ребенок, родившийся после 1 января 2018 года), а также обладал финансовой возможностью для приобретения квартиры в новостройке. Скорее всего, «перевес» в пользу льготных программ сохранится и во втором полугодии 2022 года. Совокупная доля по госпрограмме и семейной ипотеке 2020–2022. Доля по ним в совокупности будет держаться на уровне 55–60%.

Начальник управления розничного кредитования ПАО «Челябинвестбанк» Валерий Воробьев отметил, из-за того, что в марте–июне ставка по льготной ипотеке была высокой, доля ипотечных кредитов, выданных по госпрограмме, в

Челябинвестбанке снизилась до 7%, с 9% в 2021 году.

По словам участников рынка, сохраняется тенденция увеличения среднего чека по ипотеке. «Средняя сумма кредита со второй половины 2020 года непрерывно растет. Это вызвано в первую очередь ростом цен на недвижимость. Средневзвешенная процентная ставка меняется в соответствии с динамикой рынка: весной она росла, сейчас постепенно снижается. Сумма первоначального взноса в большинстве случаев сохраняется на стандартных условиях — минимум 15% при покупке квартиры и 25–30% при покупке дома», — говорит Валерий Воробьев.

В Челиндбанке отмечают, что средняя сумма ипотечного кредита за год выросла примерно на 25%, как и цены на недвижимость. Требования к первоначальному взносу остались на прежнем уровне — от 15%. По словам начальника отдела розничного кредитования банка, средневзвешенная ставка по ипотечному портфелю не изменилась существенным образом, так как в период резкого роста ключевой ставки выдач ипотеки практически не было из-за «запретительных» ставок.

В Абсолют Банке отмечают, что средний срок, на который оформляют ипотеку, не меняется в Челябинской области последние три года и составляет 20 лет. «Типичный заемщик в Челябинске — женщина 33–35 лет. Доля заемщиков-женщин за год в Челябинске выросла на 15% и достигла 65%. Как правило, по сравнению с челябинскими мужчи-

нами они более ответственно относятся к своей кредитной истории и чаще могут официально подтвердить необходимый уровень дохода», — говорит глава Абсолют Банка в Челябинске Юлия Нилова.

По ее словам, в целом требования к заемщикам не ужесточились. «Процент одобрения заявок на ипотеку в нашем банке на уровне прошлого года — 70–72%. Главный сдерживающий фактор для более динамичного роста ипотечного рынка — рост цен на недвижимость на фоне стагнирующих доходов населения. Одним из решений для увеличения одобренной суммы кредита является привлечение к сделке созаемщиков», — говорит представитель Абсолют Банка в регионе. По словам госпожи Ниловой, доля ипотечных сделок с созаемщиками за последний год выросла в полтора раза. При этом все чаще в качестве созаемщиков привлекают родителей, а не супругов. Доля созаемщиков-родителей в сделках за год стала больше на 20%.

В Челябинвестбанке отмечают, что в условиях структурной трансформации экономики стали более пристально оценивать сферу и характер деятельности организации, в которой работает потенциальный заемщик. «Те отрасли, на которые экономическая ситуация влияет в большей степени, мы оцениваем строже, из-за этого процент одобрения заявок несколько снизился. Нам важно, чтобы наши клиенты сохраняли свою платежеспособность, не теряли работу, чтобы их уровень доходов не снижался», — отмечает господин Воробьев.

К новым льготным ипотечным программам, в частности на строительство частных домов без оформления договора подряда с профессиональными застройщиками, представители банковского сектора относятся с осторожностью. «У нас есть возможности развивать этот новый проект, но пока мы оцениваем его как спорный и высокорисковый. В этой программе достаточно жесткие параметры, например, заемщик, самостоятельно строя дом, должен уложиться в 1 год, а если не уложится, банк потеряет право получать субсидию. Далеко не все заемщики способны выдержать такую финансовую нагрузку. Так что пока мы к этому проекту решили не подключаться. Возможно, со временем мы пересмотрим наше решение, но пока перспективы неясные», — говорит представитель Челябинвестбанка Валерий Воробьев.

В Челиндбанке считают, что прогнозы о перспективах таких ипотечных продуктов несколько преждевременны. «С одной стороны, отсутствие требования оформления договора подряда с профессиональными застройщиками дает свободу заемщику в выборе проекта, материалов, исходя из возможностей и пожеланий. С другой стороны, банки могут неохотно выдавать такие кредиты из-за отсутствия механизмов контроля за строительством и целевым использованием средств, при этом со стороны государства существуют довольно жесткие требования», — говорит Виктория Романченко.