

ОЖИДАНИЕ СДЕРЖИВАЕТ РЫНОК

ВЫДАЧА ИПОТЕКИ В КРЫМУ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2022 ГОДА СОКРАТИЛАСЬ ВДВОЕ В КОЛИЧЕСТВЕННОМ ВЫРАЖЕНИИ. ОСНОВНЫМИ ФАКТОРАМИ СНИЖЕНИЯ РЫНКА СТАЛИ ИЗМЕНЕНИЯ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ И ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ШОК, ПОСЛЕДОВАВШИЙ ЗА АНТИ-РОССИЙСКИМИ САНКЦИЯМИ, ВВЕДЕННЫМИ ПОСЛЕ НАЧАЛА СПЕЦОПЕРАЦИИ НА УКРАИНЕ. СКАЗАЛИСЬ НА ИПОТЕЧНОМ РЫНКЕ РЕСПУБЛИКИ И БЛИЗОСТЬ К ЗОНЕ БОЕВЫХ ДЕЙСТВИЙ, А ТАКЖЕ ТРАДИЦИОННО ВЫСОКАЯ ДОЛЯ ИНОГОРОДНИХ ПОКУПАТЕЛЕЙ, КОТОРЫЕ ОТКАЗАЛИСЬ ОТ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ НА ПОЛУОСТРОВЕ ПО РАЗНЫМ ПРИЧИНАМ. ПРИ ЭТОМ ЭКСПЕРТЫ УВЕРЕНЫ, ЧТО ПОСЛЕ ОКОНЧАНИЯ АКТИВНОЙ ФАЗЫ СПЕЦОПЕРАЦИИ КРЫМ ЖДЕТ УВЕЛИЧЕНИЕ СПРОСА НА ИПОТЕКУ, ТАК КАК ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ ЗДЕСЬ ПОПРЕЖНЕМУ НИЖЕ, ЧЕМ В СОЧИ, А ОКУПАЕМОСТЬ — ВЫШЕ. АЛЕКСЕЙ БЕЛЯНИН

Банки Крыма в первом полугодии 2022 года выдали 2098 ипотечных кредитов на общую сумму 6,59 млрд руб. Об этом "Ъ-Кубань" сообщили в пресс-службе регионального отделения Южного ГУ Банка России. Это вдвое меньше в количественном и на 30% — в денежном выражении по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, когда было выдано 3968 займов на 10,61 млрд руб. При этом средний размер ипотечного кредита в январе—июне составил 3,1 млн руб., увеличившись на 14,8% (2,7 млн руб. в первом полугодии 2021 года). Портфель по ипотеке на 1 июля текущего года составил 41,66 млрд руб., что на 35,2% превышает показатель на такую же дату прошлого года.

Аналогичная ситуация наблюдалась и в целом по России: после значительного падения весной 2022 года показатели выдачи ипотеки начали восстанавливаться к лету. По данным Объединенного кредитного бюро, в июне 2022 года количество новых ипотечных кредитов выросло по сравнению с предыдущим месяцем на 75%, а объемы увеличились на 68%. Всего в июне было выдано 57,5 тыс. ипотечных кредитов на 219,15 млрд руб., в мае — 32,9 тыс. кредитов на 130,55 млрд руб. Средний размер новой ипотеки снизился на 4%: с 4,0 до 3,8 млн руб. В пятерку лидеров по объемам ипотечного кредитования в июне в частности вошел Краснодарский край — 2,02 тыс. кредитов на 8,06 млрд руб. Месяцем ранее было выдано 1,3 тыс. кредитов на 5,1 млрд руб.

СЕЗОННОСТЬ И НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ

Основными факторами, повлиявшими на рынок ипотеки в Крыму в 2022 году, стали изменения ключевой ставки и усиление экономической неопределенности на фоне санкций, введенных после начала спецоперации на Украине. По данным пресс-службы Крымского отделения Южного ГУ Банка России, дополнительное влияние на снижение кредитной активности оказало ускорение темпов роста цен на первичном и вторичном рынке жилья, в том числе из-за роста цен на строительные материалы.

«Крым наряду с Севастополем и Краснодарским краем — лидеры по стоимости жилой недвижимости среди регионов ЮФО. Так, по данным Росстата, во втором квартале 2022 года средняя цена квадратного метра жилья в Крыму на первичном рынке по сравнению с ценой в первом квартале увеличилась на 3,2%, до 101,3 тыс. руб., а на вторичном рынке — на 1,5%, до 106,6 тыс. руб.», — прокомментировали в Банке России.

В пресс-службе АО «Генбанк» (представлен в Крыму, Севастополе, Краснодарском крае, Москве и Подмосковье) также отмечают, что из-за изменения процентных ставок в количественном выражении выдача ипотечных кредитов снизилась к аналогичному периоду 2021 года. При этом в банке говорят, что в настоящее время ситуация изменилась: «Процентные ставки вернулись на уровень прошлого года, а также



В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2022 ГОДА В КРЫМУ БЫЛО ВЫДАНО ВДВОЕ МЕНЬШЕ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ, ЧЕМ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2021-ГО

улучшились условия по ипотечным программам. Это достаточно простимулировало спрос на ипотеку».

Управляющий дополнительным офисом «Симферопольский» Промсвязьбанка Светлана Сидорова обращает внимание, что на спрос на ипотечные кредиты традиционно оказывает влияние сезонный фактор. «Люди преимущественно заняты организацией отдыха, а не покупкой недвижимости. Ближе к осени спрос традиционно начинает расти, и этот год весной и летом не стал исключением. По динамике обращений мы видим, что интерес к ипотеке увеличивается», — рассказала она.

ПРИЕЗЖИЕ УХОДЯТ С РЫНКА

Отличительной особенностью рынка ипотеки в Крыму представители банков и эксперты называют более высокий спрос на вторичном рынке жилья — это связано с недостаточными объемами на рынке строящейся недвижимости. «Строительство на первичном рынке привлекает население на приобретение строящегося жилья. Однако на вторичном рынке спрос также не сбавляет темпы», — отмечают в «Генбанке».

При этом, как утверждает Светлана Сидорова, доля ипотеки в общем объеме покупок жилья не зависит от близости к морю. «Скорее, это фактор, влияющий на цену недвижимости и на цели приобретения: инвестиционная или для проживания. Если говорить про объекты, расположенные близко к морю, то здесь преобладает ипотека на апартаменты и квартиры небольшой площади, востребованные у снимающих жилье туристов. Что касается целей, то, помимо стандартных покупок — с целью улучшения жилищных условий, есть и довольно большая категория покупателей

жилья "с материка" — они приобретают здесь недвижимость для личного отдыха либо для сдачи в аренду», — комментирует она.

Аналитик финансовой группы «Финам» Наталья Пырьева говорит, что традиционно в Крыму жилье на побережье (как «первичку», так и «вторичку») чаще приобретали приезжие из других регионов. По ее данным, около 60% от всех продаж приходилось на них, однако с конца февраля характер спроса изменился: примерно половина приезжих покупателей ушла с рынка, и доля крымчан в покупках увеличилась до 70–75%.

«В то же время жилье на материковой части традиционно пользовалось и продолжает пользоваться спросом со стороны местного населения, однако объемом сделок с начала года снизился примерно на 60% из-за высоких ипотечных ставок», — комментирует она.

Представители банков отмечают, что спрос населения стимулирует и льготная ипотека, таким образом влияя на объемы строительства жилья и позволяя приобрести жилье по минимальной ставке. По данным Натальи Пырьевой, в настоящее время в Крыму около 76% новостроек подходят под условия льготной ипотеки, в то же время доля ипотечных сделок в общем объеме продаж невелика — около 58%.

«Из этого мы можем сделать вывод, что основополагающими факторами для покупки квартир в регионе является все же цена и конфликт вокруг Украины, а не процент по ипотеке. При этом ипотека не оказывает существенного влияния на ценообразование: недвижимость в Крыму — как первичная, так и вторичная — продолжает дорожать, несмотря на сжатие спроса и рост предложения. Застройщики ожидают возвращения покупателей, поэтому пока не идут навстречу покупателям и активно скидки не предлагают», — комментирует она.

Рекордно высокие ставки по депозитам, введенные в России в начале марта, не оказали существенного влияния на рынок. «Так, в марте наблюдались рекордные активность и спрос на ипотечные продукты на фоне беспрецедентно высоких ставок по депозитам. Количество ипотечных сделок росло, несмотря на возможность альтернативного заработка при размещении средств на банковских вкладах».

Главным образом на объемы ипотечной выдачи влияют уровень ключевой ставки ЦБ, исходя из которой формируются ставки по кредитам, а также льготные государственные программы с пониженными процентными ставками», — добавляет Светлана Сидорова.

В ОЖИДАНИИ СТАБИЛЬНОСТИ

Наталья Пырьева считает, что основные проблемы рынка недвижимости и ипотеки Крыма сейчас — высокие цены, конфликт вокруг Украины, сокращение платежеспособного спроса: «Оживление спроса уже отмечается с июня, однако сдерживающим рост фактором остаются высокие цены и продолжающийся конфликт вокруг Украины, поскольку за счет соображений безопасности и приостановления авиаперелетов сильно упала доля инвестиционных сделок. Таким образом, мы полагаем, что покупатель будет возвращаться по мере снижения цен со стороны застройщиков и прояснения геополитической обстановки».

Светлана Сидорова среди основных проблем развития крымского ипотечного рынка выделяет недостаточные объемы строящегося жилья — в первую очередь речь идет о комплексной застройке с необходимостью для жильцов инфраструктурой.

В то же время эксперты прогнозируют рост спроса на ипотеку в Крыму. «Крым имеет высокую инвестиционную привлекательность, поэтому рынок недвижимости, в том числе приобретаемой с помощью ипотеки, будет развиваться. На мой взгляд, уже осенью текущего года мы увидим укрепление положительной динамики в объеме продаж недвижимости по ипотечным программам», — добавляет Светлана Сидорова.

«Относительно неосвоенный рынок недвижимости Крыма предлагает массу приличных квартир как на первичном, так и на вторичном рынке по относительно доступным ценам. Особенно если сравнивать с Сочи, например, где предложение сильно ограничено и сильно дороже. При этом в Сочи гораздо выше окупаемость — в среднем около 20 лет, в то время как в Крыму этот срок оценивается в 10 лет», — добавляет Наталья Пырьева.

Она также уверена, что по мере стабилизации геополитической обстановки, восстановления авиаперелетов, улучшения благосостояния и приезжих россиян из других регионов, и самих крымчан спрос будет повышаться. «Таким образом, общее улучшение экономических условий в стране будет способствовать и оживлению продаж, и росту числа выдачи ипотечных кредитов», — резюмирует она. ■