

ИПОТЕКЕ ЧАС

БАНКИ ФИКСИРУЮТ ПОСТЕПЕННОЕ ВОССТАНОВЛЕНИЕ СПРОСА НА ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ, ЗА СЧЕТ КОТОРОГО ПРИОБРЕТАЕТСЯ БОЛЬШИНСТВО ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. В КОНЦЕ ПРОШЛОГО ГОДА ОБЪЕМ ВЫДАННЫХ ИПОТЕЧНЫХ ЖИЛИЩНЫХ КРЕДИТОВ ПО СТРАНЕ ПРЕВЫСИЛ УРОВЕНЬ ДОКРИЗИСНОГО 2021 ГОДА. В ПЕРМСКОМ КРАЕ БАНКИ ОЖИДАЮТ ДАЛЬНЕЙШЕГО РОСТА РЫНКА, КОТОРЫЙ ВОЗМОЖЕН БЛАГОДА-РЯ ЛЬГОТНЫМ ПРОГРАММАМ. ИРИНА СУХАНОВА

По данным отделения «Пермь» Уральско-го ГУ Банка России, совокупно по итогам 2022 года объем выдачи ипотеки в Пермском крае со-кратился на 16,6% по сравнению с 2021 годом и составил 77,6 млрд руб. Средний размер кредита за 2022 год вырос на 18,2% — до 2,58 млн руб. Число сделок уменьшилось на 29,5%. При этом в Центробанке отметили, что на долю ИЖК при-ходится почти четверть всего объема розничного кредитования в Пермском крае. Общий ипотеч-ный портфель банков на 1 января 2023 года со-ставил почти 224,3 млрд руб. По данным Центро-банка, совокупная задолженность пермяков по ипотечным кредитам увеличилась за год на 16%.

В прошлом году, после повышения ключевой ставки в марте с 9,5% до 20%, отмечалось резкое падение спроса на ИЖК. В апреле продажи жилья в Перми упали почти на 80%. Ипотечные сделки, представляющие подавляющую долю продаж, практически прекратились. «Рынок недвижимо-сти весной 2022 года, как и вся экономика Рос-сии, пережил шок от сложившейся внешнеполи-тической обстановки. В первую очередь повлияло решение ЦБ РФ о повышении ключевой ставки до 20% в марте прошлого года, что привело на некоторый период к установлению рыночных процентных ставок на вторичное жилье к уровню 23–24%. Данные процентные ставки оказались заградительными для вторичного рынка недви-жимости, поэтому количество сделок уже в апре-ле снизилось в разы», — говорит управляющий банком «Открытие» в Пермском крае Валентина Жильцова. По ее словам, на рынок новостроек также оказал влияние ряд факторов: увеличение ставок по субсидируемым правительством ипо-течным программам и неопределенность в эконо-мике во II квартале.

В мае и летом наблюдалось постепенное вос-становление регионального рынка ипотечного кредитования. По информации Центробанка, в сентябре объем выдачи ИЖК превысил уровень 2021 года. Хорошие показатели во многом объяс-няются снижением ключевой ставки ЦБ до докри-зисного уровня. «Начиная с июня рынок недви-жимости продемонстрировал стабильный рост, достигнув пика в декабре на уровне 696 млрд руб. ипотеки, что стало рекордным значением по стра-не за последние два года. Стоит отметить, что данные по объемам выдачи ипотеки в Пермском крае изменялись пропорционально общероссий-скому показателю», — говорит госпожа Жиль-цова.

«В декабре 2022 года, когда была вероятность отмены программы льготной ипотеки, объем вы-данных ИЖК превысил уровень того же месяца



КРЕДИТНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ ФИКСИРУЮТ УВЕЛИЧЕНИЕ СПРОСА НА ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ

2021 года на 20%», — рассказали в ЦБ. В послед-ний месяц 2022 года в Пермском крае было вы-дано 4,2 тыс. ИЖК на сумму почти 12 млрд руб. Объем выданных ИЖК стал максимальным за пре-дыдущие пять лет. При этом количество оформ-ленных жителями Прикамья ипотечных договоров по сравнению с декабрем 2021 года существенно не изменилось. В целом оживлению спроса на ипотеку способствовали смягчение денежно-кре-дитных условий и реализация госпрограмм льго-тной ипотеки, пояснили в Центробанке.

Лидером на ипотечном рынке по-прежнему является Сбербанк. Как отметили в пресс-службе банка, по итогам 2022 года «Сбер» выдал 17 тыс. ипотечных кредитов на сумму более 40 млрд руб.

В РДО «Пермский» банка «Открытие» за 2022 год выдано более 600 кредитов на сумму около 2 млрд руб. Клиенты ВТБ в Пермском крае в 2022 году оформили свыше 4 тыс. жилищных креди-тов на общую сумму 12,2 млрд руб. Средний чек одной сделки на конец прошлого года составил 3,2 млн руб., увеличившись на 20% по отноше-нию к началу января 2022-го.

Представители банков отмечают, что зна-чимым драйвером продаж стали льготные гос-программы, общий объем выдач по которым превысил 5,3 млрд руб. По «Ипотеке с господ-держкой» ВТБ предоставил заемщикам региона 2,8 млрд руб. Более 600 пермяков воспользо-вались в банке «Семейной ипотекой», оформив по

этой программе жилищные кредиты на сумму 2,5 млрд руб.

По словам Валентины Жильцовой, значитель-ную долю в объемах выдачи ипотеки составляют совместные программы банков и застройщиков: субсидированные ставки, когда ставка может быть 0,1%. При этом стоимость квартиры увели-чивается на размер выпадающих доходов банка по процентам — условная одноразовая комиссия на сделке за снижение процентной ставки.

По данным Центробанка, средневзвешенная процентная ставка на ипотечные кредиты в 2022 году составляла 7,49%, в 2021 году — 7,9%. Про-центная ставка за год изменилась от 10,59% в январе до 22,59% в марте, снизившись к декабрю

В ДЕКАБРЕ 2022 ГОДА, КОГДА БЫЛА ВЕРОЯТНОСТЬ ОТМЕНЫ ПРОГРАММЫ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ, ОБЪЕМ ВЫДАННЫХ ИЖК ПРЕВЫСИЛ УРОВЕНЬ 2021 ГОДА НА 20%