

→ до прежних значений (вторичный рынок). Госпрограмма — от 5,7% в январе до 11,2% в апреле, снижение к декабрю — до 6,1%. Семейная ипотека — от 4,59% в январе до 6% в апреле, снижение к декабрю составило до 5,1%. В «Сбере» рассказали, что последнее изменение ставок произошло в январе 2023 года: сейчас минимальная базовая процентная ставка по кредиту на вторичное жилье — от 10,9%, минимальная процентная ставка по господдержке — от 5,3%.

НОВЫЙ КРЕДИТНЫЙ ГОД В январе этого года Центробанк зафиксировал незначительное снижение объемов выданных кредитов: по сравнению с январем прошлого года объем выдачи ипотеки снизился на 0,6% — до 5,09 млрд руб. При этом средний размер кредита увеличился на 9,9%. «Как правило, первый месяц финансового года в данном случае не является показательным. В январе кредитование в крае, как и в целом по стране, ожидаемо замедляется. После традиционного декабрьского оживления снизилась выдача ипотечных кредитов. Это связано с продолжительными праздниками и повышением ставки по льготной ипотеке на новостройки. При этом темп роста ипотечного портфеля сопоставим с обычными январскими показателями и составляет около одного процента», — пояснили в Центробанке. В денежном выражении снижение объемов выдачи ИЖК по сравнению с январем 2022 года незначительное. Тогда банки выдали ИЖК на сумму 5,12 млрд руб. За февраль статистики у Центробанка нет.

Кредитные организации, напротив, отметили увеличение объемов выдачи кредитов за первые два месяца этого года. В «Сбере» пояснили, что по сравнению с январем 2023-го общий объем выданных ипотечных кредитов в феврале этого года увеличился на 1,3 млрд руб., что на 12% больше показателя февраля прошлого года. Валентина Жильцова сообщила, что показатели первых двух месяцев превышают прошлогодние значения в основном за счет роста среднего чека сделки и увеличения доли сделок на первичном рынке.

В пресс-службе ВТБ также рассказали, что в феврале зафиксировано увеличение спроса на ипотеку. «За прошедший месяц клиенты банка в регионе оформили жилищные кредиты на 725 млн руб., что на 54% превышает результаты января. Выдачи ипотеки с господдержкой и „Семейной ипотеки“ за февраль совокупно составили 362 млн руб., то есть половину общего объ-



ПЕРСПЕКТИВЫ РЫНКА ИЖК ЗАВИСЯТ ОТ СИТУАЦИИ НА СТРОИТЕЛЬНОМ РЫНКЕ И ДИНАМИКИ ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ

ема предоставленных ВТБ жилищных кредитов в Пермском крае. Спрос на льготную ипотеку в феврале вырос на треть по сравнению с январем», — отметили в ВТБ. В банке пояснили, что в основном на положительную динамику повлияла модернизация «Семейной ипотеки». «Новые условия существенно увеличили спрос на программу по всей стране, и в том числе в Прикамье. В феврале объем выдач „Семейной ипотеки“ достиг в Пермском крае 260 млн руб. — это на 70% больше показателей января», — уточнили в ВТБ.

Позитивные результаты первых двух месяцев года позволяют участникам рынка прогнозировать дальнейшее восстановление рынка. «В 2023 году можно ожидать роста рынка, в том числе благодаря продлению программ льготного ипотечного кредитования и смягчению условий выдачи по программам льготной ипотеки с господдержкой для отдельных категорий граждан.

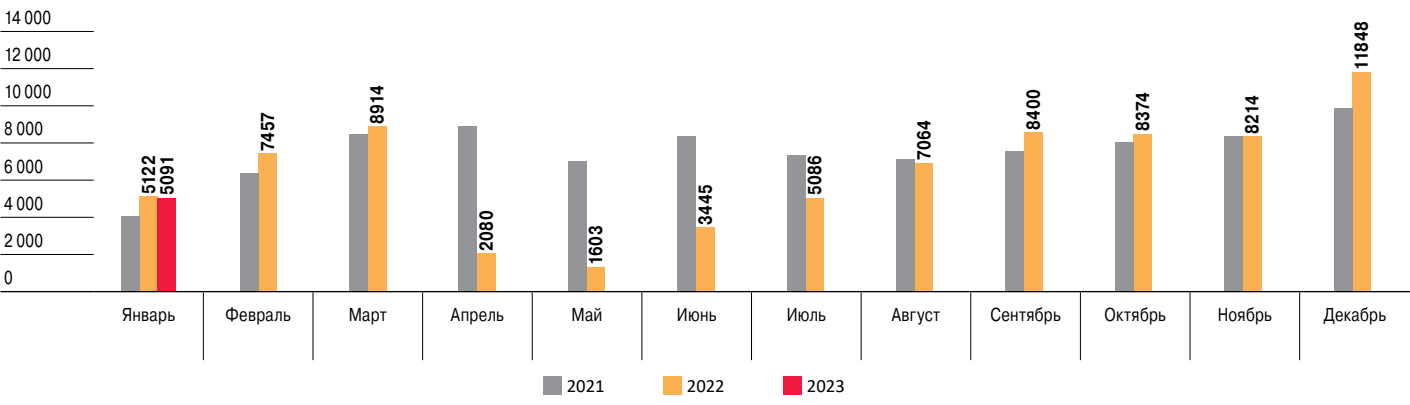
Госпрограммы являются не только драйверами рынка недвижимости, но и основным фактором сохранения спроса на ипотечные кредиты и расширяют их доступность для населения за счет низких ставок», — пояснили в Центробанке. Так, программа льготной ипотеки была продлена до 1 июля 2024 года. С 1 января 2023 года условия ее предоставления были скорректированы. Теперь льготный кредит для покупки квартиры в новостройке, земельного участка под строительство или возведения частного дома можно оформить под 8% годовых. Максимальный размер ипотечной ссуды на эти цели в Прикамье составляет 6 млн руб., первоначальный взнос — не менее 15%. «Семейная ипотека» теперь доступна семьям с двумя и более несовершеннолетними детьми, вне зависимости от даты их рождения. Кроме того, у отдельных категорий населения, таких как семьи с детьми-инвалидами, появилась

возможность льготного приобретения жилья на вторичном рынке.

Банкиры ожидают существенного прироста ИЖК в следующем году. По прогнозам ВТБ, в целом в 2023 году выдачи на рынке ипотеки России могут составить более 5 трлн руб. и показать рост по сравнению с прошлым годом. Основной спрос ипотечных заемщиков будет фокусироваться в сегменте вторичной недвижимости — по оценке ВТБ, на готовые объекты будет приходиться примерно шесть из десяти кредитов на рынке.

Как сообщила госпожа Жильцова, согласно бизнес-планированию банка «Открытие» прирост выдачи ИЖК в 2023 году должен составить примерно 25% к объемам 2022 года. «В 2023 году на объемы выдач ипотеки будут влиять разнонаправленные факторы: с одной стороны, негативное влияние оказывают повышение процентной ставки по госпрограмме на новостройки, ограничение по количеству оформляемых ипотечных кредитов на одного гражданина РФ, противодействие со стороны ЦБ субсидируемым ставкам от застройщиков, а также высокая стоимость недвижимости, с другой стороны — увеличение перечня граждан, подпадающих под требования семейной ипотеки на первичном рынке, стабилизация экономической обстановки и ожиданий заемщиков», — считает Валентина Жильцова. По ее словам, кризис весны прошлого года удалось преодолеть благодаря планомерной и уверенной политике смягчения процентной ставки со стороны ЦБ и продлению условий по госпрограммам от правительства РФ. «В целом перспективы рынка ИЖК будут тесно связаны с перспективами строительного рынка и динамикой цен на первичном рынке», — подытожили в Центробанке. ■

ДИНАМИКА ВЫДАЧИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ ПОМЕСЯЧНО, 2021–2023 ГГ. (В МЛН РУБ.) ИСТОЧНИК: ДАННЫЕ ЦБ



ГОСПРОГРАММЫ ЯВЛЯЮТСЯ НЕ ТОЛЬКО ДРАЙВЕРАМИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, НО И ОСНОВНЫМ ФАКТОРОМ СОХРАНЕНИЯ СПРОСА НА ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ