

Льготы задают тренды

В Краснодарском крае кредитный портфель по ипотеке на 1 июня 2023 года превысил 566 млрд руб. Объем выданных за январь—май ипотечных ссуд в регионе в два раза превысил сумму за такой же период прошлого года. В первые пять месяцев этого года банки выдавали ипотеку в среднем на сумму 4,4 млн руб. и сроком на 26 лет. Такие данные приводит «G» Южное ГУ Банка России. Андрей Пугачев

РЕГУЛЯТОР ОЦЕНИЛ РИСКИ По данным Южного ГУ Банка России, средневзвешенная ставка по ипотечным займам, выданным жителям Кубани, в мае текущего года составила 7,8%. Год назад ее значение было 6%. Повышение ставки произошло в том числе за счет сокращения выдачи кредитов по программе льготной ипотеки от застройщиков по сверхнизким ставкам.

Как отмечает заместитель начальника Южного ГУ Банка России Александр Гостев, очень низкие, почти нулевые ставки по кредиту по программам «льготной ипотеки от застройщика» достигались за счет завышения стоимости квартир: проценты по кредиту, по сути, уже были включены в стоимость квартиры. В результате новостройки, по словам эксперта, стали стоить заметно дороже готового жилья, что несло существенные риски для заемщика.

«Если заемщик хотел продать квартиру, чтобы, например, улучшить свои жилищные условия, вырученной суммы могло не хватить для покрытия кредита, поскольку на вторичном рынке цены ниже. Чтобы ограничить выдачу таких кредитов и защитить людей от этой недобросовестной практики, Банк России потребовал от банков с 30 мая текущего года формировать дополнительные резервы по таким кредитам, выданным после 15 марта», — поясняет господин Гостев.

Кроме того, с 1 декабря 2022 года Банк России ввел надбавку к коэффициенту риска по ипотечным кредитам на строящееся жилье с первоначальным взносом до 10%. Величина этой надбавки составляет 200% вне зависимости от долговой нагрузки заемщика и фактически вынуждает банки сворачивать предоставление кредитов на новостройки с низким первоначальным взносом. А с 1 июня

уже 2023 года Банк России повысил надбавки по ипотеке, в том числе льготной, с первоначальным взносом менее 20% — если ее выдают заемщикам с предельной долговой нагрузкой более 60%. «То есть при выдаче таких займов банки должны формировать больше собственных средств», — подчеркнул господин Гостев.

По словам собеседника «G», подобные меры принимаются для того, чтобы предотвратить накопление чрезмерных рисков в банковском секторе. «Ипотечный портфель достаточно быстро растет, и важно не допустить ухудшение его качества: снизить долю кредитов, выдаваемых закредитованным заемщикам, а также займов с низким первоначальным взносом», — резюмирует замначальника Южного ГУ ЦБ РФ.

БАНКИ ДЕРЖАТСЯ ЗА КЛИЕНТОВ

Условия кредитования, не связанные с процентными ставками, в первом квартале текущего года существенно не изменились по сравнению с четвертым кварталом прошлого года. Эксперты отмечают даже некоторое снижение требований банков к обеспечению по кредиту.

Так, банк «Кубань Кредит», по собственному заявлению, на протяжении 2023 года удерживает процентные ставки на прежнем уровне. Также в организации отсутствует требование заключения договора личного страхования жизни и здоровья заемщика. По словам представителей банка, это не влечет за собой повышения ставки.

Как отмечает руководитель Центра ипотечного кредитования Альфа-банка Светлана Каспийцева, после падения ипотечного рынка в апреле-мае 2022 года, в июне началось его восстановление. На

фоне снижения процентных ставок за счет субсидирования застройщиков и, соответственно, роста цен на недвижимость выросли объемы ипотечного кредитования. Шла активная борьба за клиента, ставки доходили до околонулевых значений. Платеж по ипотечному кредиту определял выбор клиента.

«Многие банки, и мы в том числе, пересмотрели требования к клиентам без подтверждения дохода, сделали для такой категории ипотеку более доступной. Также были снижены требования к размеру первоначального взноса. То есть все было направлено на поддержание спроса и развитие рынка недвижимости», — комментирует госпожа Каспийцева.

Льготные ставки имеют значение

Льготные госпрограммы по-прежнему являются драйверами ипотечного кредитования. По данным сайта Дом.РФ, в январе—мае 2023 года в Краснодарском крае выдано почти в три раза больше ипотечных кредитов с господдержкой, чем за такой же период прошлого года. Пользовались спросом преимущественно семейная и льготная программы. Кубань занимает третье место среди субъектов страны по выдачам такой ипотеки. Жители края интересовались также и IT-ипотекой: по объемам предоставленных кредитов для специалистов сферы информационных технологий Кубань находится на шестом месте среди регионов России.

В 2023 году банки продолжают работать с ипотечными программами с государственной поддержкой и наращивать по ним объемы выдачи кредитов. Так, банк «Кубань Кредит» в первом полугодии 2023 года по программе «Ипотека по-семейному» выдал 231 кредит на общую сумму 913,6 млн руб.,

по программе «Льготная ипотека» — 254 кредита на общую сумму 857,8 млн руб.

Как пояснила исполнительный директор по ипотеке управления розничных продуктов департамента розничного бизнеса КБ «Кубань Кредит» Ксения Соболева, по семейной ипотеке существенно увеличилось количество человек, получивших возможность воспользоваться кредитом по программе со сниженной процентной ставкой. Претерпела изменения и программа «Льготная ипотека». Теперь стало невозможным повторное оформление кредита на льготных условиях. Кроме того, по проекту «Сельская ипотека» наблюдается повышенный спрос в сельской местности.

Для привлечения городских жителей в села и удержания там молодежи правительство России еще в 2019 году приняло государственную программу «Комплексное развитие сельских территорий», действующую до 2025 года. Одной из ее задач стало развитие рынка строительства жилых домов на селе и предложение сельской ипотеки. Ставка по ней рассчитывается индивидуально для каждого региона, но не должна превышать 3%. Разница с программами ипотечного кредитования субсидируется из федерального бюджета.

Как рассказала «G» госпожа Соболева, за последний год среди заемщиков банка сформировался устойчивый тренд на оформление ипотеки на индивидуальное жилищное строительство. Взять кредит на строительство и покупку готовых домов также позволяют программы с государственной поддержкой.

«Государственные программы ожидаемо показали свою эффективность, снижение ставок на приобретение жилья на вторичном рынке также подняло волну спроса среди клиентов. Отказываться от программ мы не стали, просто по некоторым значительно упал спрос. В частности, рефинансирование сейчас не имеет такой массовой привлекательности, как несколько лет назад», — отметила Светлана Каспийцева.

По оценкам Александра Гостева, спрос на ипотеку в Краснодарском крае всегда был высоким, учитывая темпы жилищного строительства, привлекательность региона для жизни и инвестиций. За период с мая прошлого года по май текущего наиболее высокая кредитная активность была в декабре.

«Тогда мы фиксировали максимальные объемы выдачи, в том числе из-за того, что люди ожидали завершения программы льготной ипотеки, которая затем была продлена до июля 2024 года», — поясняет господин Гостев.

Вместе с тем спрос, по оценкам эксперта, поддерживался не только льготными ипотечными программами, но и традиционными продуктами на рыночных условиях. В третьем квартале текущего года он продолжает расти. По-прежнему на динамику кредитования будут оказывать влияние льготные госпрограммы.

«Безусловно, госпрограммы стали драйвером ипотеки, а в сочетании с субсидированием позволили многим семьям получить комфортный платеж как на короткий срок, так и на весь срок кредитования. А возможность получить по льготной ставке ипотеку на приобретение или строительство индивидуального жилого дома для нашего региона имеет особое значение», — резюмирует Светлана Каспийцева. ■



СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ СТАВКА ПО ИПОТЕЧНЫМ ЗАЙМАМ, ВЫДАНЫМ ЖИТЕЛЯМ КУБАНИ, В МАЕ ТЕКУЩЕГО ГОДА СОСТАВИЛА 7,8%