

ПОДДЕРЖИ ИПОТЕКУ ШИРЕ

В 2023 ГОДУ ОБЪЕМ ВЫДАЧИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ ВОССТАНОВИЛСЯ ДО ДОКРИЗИСНОГО 2021 ГОДА. ЭТО ПРОИЗОШЛО В ТОМ ЧИСЛЕ БЛАГОДАРЯ ДЕЙСТВИЮ ЛЬГОТНЫХ ПРОГРАММ. ОДНАКО ЭКСПЕРТЫ ОТМЕЧАЮТ, ЧТО ТАКОЙ СЕРЬЕЗНЫЙ РОСТ ВЫЗЫВАЕТ ОПАСЕНИЯ ИЗ-ЗА ТОГО, ЧТО ОН СПРОВОЦИРОВАЛ РОСТ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ И СНИЖЕНИЕ КАЧЕСТВА КРЕДИТОВ. ЭТО МОЖЕТ ВПОСЛЕДСТВИИ НЕГАТИВНО СКАЗАТЬСЯ НА САМИХ КРЕДИТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ. УЧАСТНИКИ РЫНКА ПРОГНОЗИРУЮТ, ЧТО В 2024 ГОДУ РОСТ ВЫДАЧИ ИЖК ЗАМЕДЛИТСЯ.

ИРИНА СУХАНОВА

В прошлом году ипотека росла рекордными темпами. В среднем по России объем выдачи ипотечных кредитов в денежном выражении вырос на 61,6% и составил 7,779 трлн руб. Результаты 2023 года превысили не только самые смелые прогнозы, которые делали банкиры в начале 2023 года, но и максимальные результаты докризисного 2021 года на 36%. В Пермском крае объемы выдачи оказались чуть ниже среднероссийского показателя, но также были рекордными для региона. По данным отделения «Пермь» Уральского ГУ Банка России, по итогам 2023 года в Пермском крае было выдано более 44 тыс. ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на сумму почти 131 млрд руб. «Рост ипотеки стимулировали доступные субсидируемые программы при увеличившемся спросе ввиду повышенных инфляционных ожиданий», — сообщил управляющий Отделением Банка России по Пермскому краю Алексей Моночков.

По сравнению с 2022 годом количество выданных ИЖК выросло на 48%, объем ипотечного портфеля — на 69%. По данным Центробанка, средний размер ИЖК также вырос с 2,58 млн руб. в 2022 году до 2,95 млн руб. в 2023-м. На конец 2023 года средневзвешенный срок кредита составил 301 месяц. ИЖК составили 29% от общей суммы выданных кредитов в Пермском крае в 2023 году.

Данные о росте ипотечных кредитов подтверждают кредитные организации. Управляющий банком ВТБ в Пермском крае Владимир Стрельников рассказал, что по итогам 2023 года ВТБ увеличил объемы выдачи ипотеки на 21,5%. По итогам 2023 года, ВТБ в Пермском крае выдал около 5 тыс. ипотечных кредитов на сумму более 18 млрд руб., в денежном выражении рост составил 49%. «Ипотечный портфель банка в регионе по состоянию на начало 2024 года составил 52 млрд руб. (+20,28% к показателям 2022 года). На долю ипотеки приходится 49% от суммы всех выданных банком кредитов частным клиентам. Средний чек ипотечного кредита в регионе составил 3,8 млн руб., а средний срок — 22 года. Наиболее популярными программами ипотеки были программы по покупке жилья на вторичном рынке, а среди программ с господдержкой наиболее популярная программа — «Семейная ипотека», — рассказал господин Стрельников.

На сегодняшний день в регионе доступны три льготные ипотечные программы: льготная ипотека, семейная ипотека и ИТ-ипотека. По данным Дом.рф, в Пермском крае наибольшая сумма вы-



ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС ПО ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКЕ НА НОВОСТРОЙКИ ВЫРОС ДО 30,1%

дачи льготных ипотечных кредитов приходится на семейную ипотеку.

ОЦЕНИТЕ РИСКИ Прошлогодний резкий рост рынка ИЖК вызывал беспокойство со стороны регулятора, поскольку он сопровождался ростом цен на жилье, снижением качества кредитов за счет выдачи ипотеки заемщикам с уже высокой долговой нагрузкой, а также существенным ухудшением стандартов кредитования на фоне быстрого роста кредитования. «В будущем это может обернуться большими рисками и для банков, и, главное, для самих заемщиков», — считают в Центробанке.

По данным отделения «Пермь» Уральского ГУ Банка России, во второй половине прошлого

года ипотека ежемесячно росла в Прикамье на 5,7%. Это связано со стремлением граждан взять льготные кредиты до ужесточения условий госпрограмм.

«Чтобы охладить ипотеку и ограничить риски закредитованности граждан, в прошлом году регулятор трижды повышал макронадбавки и дополнительно ужесточал надбавки к коэффициентам риска по кредитам с высоким показателем долговой нагрузки. С середины года в ипотеке начали применяться макропруденциальные лимиты, которые хорошо себя показали в необеспеченном потребительском кредитовании», — рассказали в пермском отделении ЦБ. По мнению регулятора, эти меры должны способствовать улучшению стандартов кредитования и более

сбалансированным темпам роста ипотеки. В случае стабилизации ситуации и возврата кредитных организаций к более консервативным стандартам кредитования Банк России будет готов смягчить требования по макропруденциальным надбавкам в ипотеке, сообщили в ЦБ.

Опасения регулятора вызывают новые схемы, связанные с ипотекой с аккредитивами и переступкой договоров долевого участия. Некоторые банки совместно с застройщиками предлагают при выдаче ипотеки заемщикам договоры участия в долевом строительстве (ДДУ), по которым часть средств за квартиру размещается не на счете эскроу, а на аккредитиве. «Банк от использования этих средств получает дополнительную доходность, часть которой может отдать заемщику»

ПО СРАВНЕНИЮ С 2022 ГОДОМ КОЛИЧЕСТВО ВЫДАННЫХ ИЖК ВЫРОСЛО НА 48%, ОБЪЕМ ИПОТЕЧНОГО ПОРТФЕЛЯ – НА 69%.