

Экономика региона

Ипотека на вырост

Параметры ипотечных кредитов заметно изменились за последние полтора года. Эксперты рынка объясняют причины увеличения средних размеров и сроков кредита ростом цен на жилье и снижением стоимости привлечения денежных средств, в том числе за счет льготных программ. В будущем они прогнозируют некоторую корректировку вектора развития рынка, но цены при этом продолжат расти.

— Кредитование —

Основным фактором, определяющим поведение сибирского рынка ипотечного кредитования в последние годы, стало постепенное снижение ключевой ставки Банка России, а также государственное льготирование процентной ставки на рынке первичного жилья. По данным Сибирского главного управления Банка России, в мае 2021 года средние ставки по ипотечным кредитам в регионах Сибирского федерального округа снизились по сравнению с прошлогодними показателями на 0,5 п.п. (до уровня 5,7%) на первичном рынке и на 0,4 п.п. (до 8,1%) на вторичном рынке.

В итоге за счет господдержки строительной отрасли цена банковского кредита на новостройки оказалась на 42% меньше, чем на вторичное жилье. При такой заметной разнице стоимости ипотечных займов усредненная процентная ставка по всему рынку недвижимости составила 7,5%. По сравнению с этими показателями рынок ипотечного кредитования два года назад, в мае 2019-го, был более консолидирован: в Сибири ставка кредитования на первичном рынке составляла 10,1% при средней стоимости ипотечного кредита 10,6%.

Ставки субсидировались в рамках программ семейной ипотеки, сельской ипотеки и других мер господдержки. Но наиболее значимую поддержку строителям жилья оказала программа льготной ипотеки под 6,5%. Ее влияние на динамику ипотечного кредитования на первичном рынке было определяющим. В целом по Сибири около 80% ипотечных средств для покупки новых квартир выдано в рамках этой госпрограммы», — сообщает пресс-служба Сибирского ГУ Банка России.

А директор Новосибирского регионального филиала АО «Россельхозбанк» Станислав Тишуров рассказывает, что программа «Сельская ипотека» поддержала возросший спрос на загородную недвижимость — как на приобретение уже готового жилого дома с земельным участком, так и на строительство загородной недвижимости.

Руководитель Абсолют-банка в Новосибирске Александр Ким, говоря о последних месяцах текущего



За счет господдержки строительной отрасли цена банковского кредита на новостройки оказалась на 42% меньше, чем на готовое жилье

года, все же отмечает новую тенденцию в отношении ипотечных кредитов, на которые не распространялись льготы. Большинство кредитных организаций в мае-июне повышали ставки по таким ипотечным программам вслед за главным индикатором — ключевой ставкой ЦБ РФ. Так, по информации ВТБ, банк впервые с января 2019 года в июне 2021 года повысил процентные ставки по своим базовым ипотечным кредитам на 0,4 п.п. — с учетом изменившейся конъюнктуры рынка и в связи с резким повышением ключевой ставки ЦБ РФ. «И этот процесс продолжится», — считает господин Ким.

Тем не менее переход Банка России в марте этого года к повышению ключевой ставки пока не вызвал роста средней стоимости предоставленных банковских займов под залог приобретаемого жилья. Так, Сибирский банк ПАО «Сбербанк» отмечает уменьшение средневзвешенной ставки по новым выдачам: за последний год она снизилась на 8,5%.

Дорог кредит

Длительное снижение стоимости ипотечных займов, ускорившееся в период действия мер господдержки, привело к росту объемов жилищных кредитов — как совокупного ипотечного портфеля, так и среднего размера кредита для приобретения квартиры на первичном или вторичном рынке.

Однако увеличение среднего чека отнюдь не означает покупку больших или лучших площадей, а зачастую лишь компенсирует рост стоимости квадратного метра. «Это можно связать с последствиями льготной ипотеки — возросло число желающих взять кредит, воспользовавшись выгодными условиями, что привело к росту цен на жилье, а значит, и к увеличению объема

необходимой суммы», — говорит руководитель аналитического центра сервиса по поиску недвижимости ЦИАН Алексей Попов.

По мнению Александра Кима, главная причина того, что средняя сумма ипотечного чека при покупке квартиры на первичном рынке в Новосибирске за полгода резко выросла — рост стоимости жилья в среднем на 15–20%. При этом руководитель Абсолют-банка в Новосибирске приводит информацию об увеличении доли инвестиционных сделок в городе с 5 до 15% за год. По его словам, студии площадью до 30 кв. м и однокомнатные квартиры площадью до 40 кв. м чаще всего приобретают с инвестиционными целями, чтобы потом сдавать в аренду и получать доход.

Повышение среднего чека отмечают и другие банки. Сибирский банк Сбербанка говорит о росте с лета прошлого года на 24%, ВТБ на территории Сибири фиксирует

увеличение суммы ипотечного кредита на 16% в первом полугодии 2021 года относительно сопоставимого периода годом раньше. Однако в Сибирском филиале банка «Открытие», по словам руководителя центра ипотечного кредитования Натальи Колбаскиной, размер займа практически не изменился, увеличившись на сумму около 20 тыс. руб.

Долгие долги

Стремительный рост средней суммы ипотечного кредита не сопровождался адекватным увеличением уровня доходов заемщиков — естественным итогом стало растягивание сроков жилищных займов для снижения размеров ежемесячных платежей. Сибирское главное управление Банка России отмечает рост среднего срока ипотечного кредита как на первичном, так и на вторичном рынках. Так, по его данным, с мая прошлого по май текущего года средний срок ипотечного жилищ-

ного кредита увеличился на 23,7 месяца — до 231,9 месяцев, практически достигнув отметки в 20 лет. Средний же срок кредита для приобретения нового жилья уже превысил эту отметку.

По информации ВТБ, в первом полугодии 2021 года клиенты банка в Сибири оформляли займы в среднем на 15,8 лет, что на семь месяцев больше прошлогодних сроков. А Станислав Тишуров говорит о сроках ипотечных займов в диапазоне 17–19 лет.

Алексей Попов считает, что средний ежемесячный платеж ипотечного заемщика в Сибири сейчас составляет 19,6 тыс. руб., тогда как год назад он был близок к сумме 17,6 тыс. руб. Однако Александр Ким называет более существенные цифры годового роста — с 22 до 25 тыс. руб. По его мнению, в первую очередь это связано с увеличением суммы кредита на покупку квартиры. При этом Станислав Тишуров отмечает

влияние государственных программ со сниженными процентными ставками на размер ежемесячного платежа: с их учетом средняя сумма регулярного платежа составляет 18–23 тыс. руб.

Кому досрочка, кому — просрочка

Однако на практике многолетние сроки выплаты ипотечной задолженности зачастую заметно сокращаются — заемщики находят возможности досрочного погашения, экономя в итоге на расходах по обслуживанию долга.

По словам начальника управления ипотечного кредитования банка «Левобережный» Александры Лотобаевой, в большинстве случаев заемщики стараются погасить свои кредитные обязательства досрочно, и средний срок жизни кредита составляет порядка 7–10 лет. «С учетом расширения условий получения материнского капитала (получение выплаты за рождение первого ребенка в размере 466 617 руб.), увеличилось число досрочных гашений за счет этих средств», — раскрывает Станислав Тишуров один из источников, при помощи которого заемщики расплачиваются по ипотечным долгам.

При этом Александр Ким не наблюдает в первой половине 2021 года значительного роста досрочных погашений. По его данным, в 80% случаев для досрочного погашения ипотеки используются собственные средства заемщиков, а на маткапитал приходится около 12% окончательных расчетов.

Пока доля дефолтов, несмотря на активную выдачу, удерживается на прежних значениях, а с начала года показала даже небольшое снижение — 0,7% против 0,8% на 1 января 2021 года, говорит президент СРО НАПКА Эльман Мехтиев. В целом же, по данным Сибирского ГУ Банка России, доля просроченной задолженности по ипотечным кредитам, превышающей 90 дней, практически не меняется и остается на уровне менее 1% на протяжении нескольких лет.

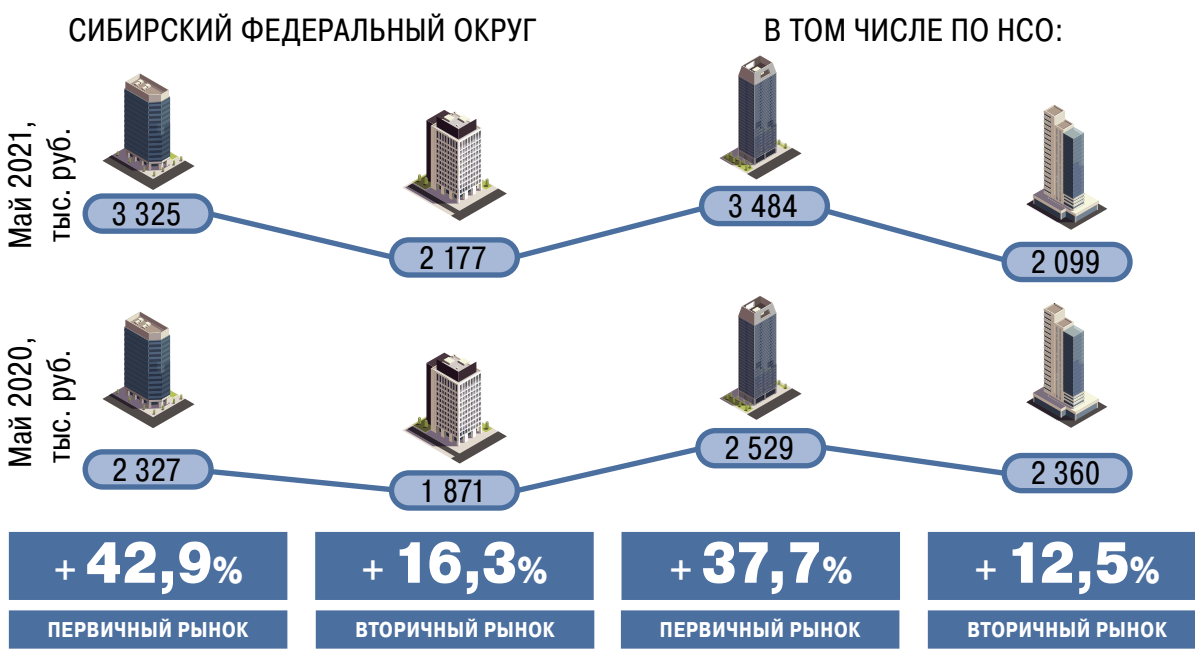
Льготные перспективы

Предполагаемое окончание программы льготной ипотеки в конце июня 2021 года дополнительно оживило ипотечный рынок. «В отдельных регионах Сибири наблюдается незначительный рост цен по сравнению с маем, который частично можно объяснить желанием успеть попасть под старые условия ипотечного кредитования», — говорит Алексей Попов. Но последовало продление госпрограммы с повышением ставки на 0,5 п.п., до 7%, открыло для рынка новые перспективы. Александр Ким полагает, что драйвером ипотеки на первичном рынке сибирской недвижимости во втором полугодии 2021 года будет обновленная программа «Семейная ипотека» за счет важного преимущества — возможности оформления не только на квартиру, которую заемщик покупает непосредственно у застройщика, но и выдачи на жилье, приобретаемое в новостройке по договору переуступки у физического лица. «Ситуация, когда у застройщика еще на стадии котлована выкупают квартиры посредники и потом реализуют их по договору переуступки, довольно распространена. Раньше это сразу ставило крест на возможности использования «Семейной ипотеки», а сейчас у заемщиков «зеленый свет», — комментирует руководитель Абсолют-банка в Новосибирске.

Игорь Степанов

СРЕДНИЙ РАЗМЕР ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА В МАЕ 2020 И 2021 Г.Г.

ИСТОЧНИК: СИБ ГУ БАНКА РОССИИ



Коммерсантъ
Новосибирск

КАЖДЫЙ ДЕНЬ НА НОВОСИБИРСКОЙ СТРАНИЦЕ

nsk.kommersant.ru