ВЫДАЧА ЖИЛИЩНЫХ КРЕДИТОВ УПАЛА НА ТРЕТЬ

В 2022 ГОДУ В РОССИИ БЫЛО ВЫДАНО 1,327 МЛН ИПОТЕК, ЧТО НА 30% МЕНЬШЕ 2021 ГОДА. ВЫДАЧА ИПОТЕК ВЕРНУЛАСЬ НА УРОВЕНЬ 2019 ГОДА (ПЕРИОД ДО ЗАПУСКА ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ) — ТОГДА БЫЛО ВЫДАНО 1,312 МЛН ИПОТЕК. В 2018 ГОДУ КОЛИЧЕСТВО ВЫДАННЫХ ИПОТЕК БЫЛО ВЫШЕ, ЧЕМ В 2022 ГОДУ. РЫНОК ПОКАЗАЛ СНИЖЕНИЕ НА 10% В СРАВНЕНИИ С 2018 ГОДОМ. КОНСТАНТИН ЗАЛИЕВ

Такие данные приводит «Циан». По объемам кредитования показатели за год снизились не так существенно — на 16%, до 4,8 трлн рублей, за счет роста цен на недвижимость. В 2022 году в ипотеку брали в среднем 3,63 млн рублей против 3 млн в 2021 году (+21%). Корректировка рынка по числу ипотек началась еще до роста ключевой ставки. Только в январе выдачи ипотеки в 2022 и 2021 годах были сопоставимы. В феврале количество ипотек 2022 года оказалось ниже на 6%, в марте — на 9%.

В апреле и мае произошло резкое падение числа сделок: в 2022 году в эти месяцы заключалось на 74–75% меньше кредитных сделок в сравнении с аналогичным периодом 2021 года. Основная причина была в недоступности кредитования из-за роста ключевой ставки и падении спроса на фоне общей неопределенности. Максимально приблизиться к выдаче рекордного 2021 года удалось к декабрю: –8% в 2022 году. Покупатели стремились заключить ДДУ по льготной ипотеке под 7% вместо текущих 8%, а также воспользоваться программами «нулевой ипотеки», которые сейчас недоступны.

СНИЖЕНИЕ ВЕЗДЕ Наиболее успешными месяцами на рынке ипотечного кредитования стали март, когда на рынок пришли инвесторы и заемщики с ранее одобренными решениям от банков с низкой ставкой, а также декабрь, последний месяц действия программ по старым правилам. Самым провальным периодом оказался май.

Продажи снизились по абсолютному большинству регионов. Исключение — Чечня, Тыва и Дагестан, в которых количество ипотек оказалась выше, чем в 2021 году. Однако это регионы с небольшим количеством сделок. Наибольшее падение по количеству сделок — в Ингушетии (–64%), Калининградской области (–44%) и Крыму (–43%).

В Москве и Московской области произошло снижение рынка на треть. В Санкт-Петербурге — на 38%. На десятку регионов с наибольшим количеством выданных ипотек приходится 41% сделок. Это Москва, Московская, Тюменская области, Санкт-Петербург, Башкортостан, Свердловская область, Краснодарский край, Татарстан, Челябинская и Ростовская области. В сравнении с 2021 годов в топ-10 вошла Ростовская область, заменившая в рейтинге Новосибирскую.

Согласно данным последней переписи населения, в России проживает 95,6 млн человек в возрасте 18–64 лет. Такие граждане — трудоспособного возраста, то есть теоретически они могут взять на себя кредитные обязательства. В среднем по РФ, подсчитали в «Циане», в 2022 году одна оформленная ипотека приходилась на 72 человека.

Самыми активными заемщиками в пересчете на количество жителей 18–64 лет оказались жители Тюменской области (с данными по АО), там одна ипотека в 2022 году пришлась на 42 жителя, а также в Удмуртии (одна ипотека на 43 жителя). Относительно часто берут ипотеку в Тыве (47 человек) и Якутии (44 человека). Реже всех в пересчете на жителей брали ипотеку в Ингушетии (один кредит на 556 человек), Крыму (257) и Дагестане (229). В Москве ипотеку взял почти каждый сотый трудоспособный житель (98). В разрезе федеральных округов реже других оформляли ипотеки в Северо-Кавказском (где развито ИЖС), а чаще всего — в Уральском и Дальневосточном.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК НАРАЩИВАЕТ ДОЛЮ В 2022 году 31% ипотек выдали на первичном рынке. Это выше, чем в предыдущие годы: в 2021-м — 25%, в 2020-м — 27%, в 2019-м — 26%. Доля ипотек, приходящихся на новостройки, показывала максимум (свыше 40%) в апреле и мае 2022 года, когда ипотека на вторичное жилье была недоступна, а на первичном рынке была расширена программа льготного кредитования.

В декабре 2022 года средневзвешенная ставка по выданным кредитам на вторичном рынке составила всего 3,5%. Столь резкое снижение процентов по выданным кредитам — особенность именно 2022 года. С мая застройщики в качестве меры поддержки спроса запустили «нулевую» ипотеку, что и привело к рекордно дешевым для российского рынка кредитам.

Средневзвешенные ставки ниже 2,5% отмечены в Ленинградской области (2,03%), Калмыкии (2,45%), Кировской области (2,46%), Санкт-Петербурге (2,47%). Наиболее дорогие кредиты — в Свердловской области (5,39%), на Алтае (5,23%), в Иркутской области (5,3%). Отдельно статистика по вторичному рынку не публикуется, только в целом по первичному и вторичному рынку. Ставка по выданным кредитам составила в декабре 6,65%.

Длительность кредитов обновила новый рекорд: в среднем в России на первичном рынке — 311,3 месяца против 262,8 год назад. То есть кредит берут на 26 лет — это на четыре года больше, чем в декабре 2021 года. Быстрее других планируют рассчитаться с банком в Якутии и на Алтае — 22 года. Почти на 28 лет взяли ипотеку на новостройки в Краснодарском крае, где в последние два года за счет наплыва региональных покупателей недвижимость росла в цене темпами, существенно опережающими динамику доходов местного населения.

ПЕТЕРБУРГСКАЯ ДОЛЯ Доля покупок жилья с ипотекой на первичном рынке Петербурга выросла до 79%. По данным консалтинговой компании Nikoliers, за прошедшие 12 месяцев без привлечения ипотечного займа была заключена только пятая часть договоров долевого участия — количество таких сделок за год сократилось в 2,3 раза.

На первичном рынке жилья Санкт-Петербурга в 2022 году было заключено около 33,5 тыс. ДДУ с использованием ипотечного жилищного кредита (ИЖК). В общем объеме сделок доля покупок квартир с ипотекой достигла 79%. При этом в 2021 году с использованием ипотечных кредитов было заключено 65% сделок, а в 2020 году — 61%. К росту показателя 2022 года привело сокращение количества сделок без ИЖК за год в 2,3 раза: если в 2021 году на первичном рынке жилья «не ипотечной» была каждая третья сделка (34% от общего объема ДДУ), то в 2022 году без ИЖК покупатели заключили 21% договоров долевого участия.

В то же время спрос на ипотеку поддерживался благодаря распространению партнерских ипотечных программ банков и застройщиков по околонулевым ставкам. В результате в декабре доля сделок с ипотекой в структуре спроса на первичном рынке достигла 90% от количества зарегистрированных ДДУ. Средневзвешенная фактическая ставка по выданным кредитам опустилась ниже 3%.

«На протяжении 2022 года ипотека была важнейшим поддерживающим плечом для спроса. Во втором полугодии, когда были запущены субсидированные ипотечные программы от застройщиков со ставкой от 0,01% годовых, мы наблюдали рост продаж квартир на первичном рынке, при этом количество покупок без привлечения кредита в общем объеме сделок сократилось: с 17% в июне до 10% в декабре,— комментирует Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости и девелопмента земли Nikoliers.— Спрос и в дальнейшем будет поддерживаться ипотекой и субсидированными программами от застройщиков, при этом доля сделок без привлечения ИЖК в общем объеме покупок на первичном рынке может сократиться. Другой тренд — рост спроса на загородную недвижимость: для некоторых девелоперов это направление является фокусом на дальнейшее развитие». → 24



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ В 2022 ГОДУ КОЛИЧЕСТВО ВЫДАННЫХ ЖИЛИЩНЫХ КРЕДИТОВ ПО СРАВНЕНИЮ С ПРЕДЫДУЩИМ ГОДОМ СОКРАТИЛОСЬ НА 38%