Эксперты “ЛионКредит”: спрос на льготную ипотеку закрепился на столицах

Тематика: **Экономика и финансы**
Статьи и исследования

Дата публикации: 1.09.2022

Дата мероприятия / события: 26.08.2022

г. Москва

После ряда фундаментальных изменений – коррекция ставок, увеличение лимитов и т.д. – льготная ипотека надежно “прописалась” в Москве и Петербурге.

После ряда фундаментальных изменений – коррекция ставок, увеличение лимитов и т.д. – льготная ипотека надежно “прописалась” в Москве и Петербурге. Здесь спрос на эту программу значительно выше, чем на периферии. Впрочем, это не единственные тенденции на жилищно-ипотечном рынке, говорят в компании “ЛионКредит”.

Спрос все активнее

Резкое мартовское повышение ставок по ипотеке практически парализовало рынок. Последние же несколько месяцев ставки активно снижаются. В результате спрос на ипотеку стал оживать значительными темпами. В этом выражается, по мнению экспертов, не только естественная потребность в квадратных метрах, но и “защитная реакция”, за которой кроется опасение повторного ухудшения условий.

Причем прирост количества заключенных договоров от месяца к месяцу прирастает значительными темпами. В частности, если брать значения июля относительно июня, то динамика по регионам составила от 49 до 74 процентов. Так что ипотечный сегмент, по оценкам специалистов, находится сейчас в фазе активного восстановления. Впрочем, если сравнивать июль-2022 с июлем-2021, то результат будет отрицательный – на 41.5% меньше по числу заключенных ипотечных договоров и на 32.3% меньше в их стоимостном выражении. Так что ипотеке еще есть, куда восстанавливаться.

Столичный интерес к госпрограммам превалирует

В июле стало еще более заметно склонение спроса на льготные программы в столичных регионах:

30.7 % от числа заключенных договоров по Москве;

34.7% от количества сделок по Санкт-Петербургу.

В среднем же по России на льготную ипотеку приходится около 16.7% от общего количества выданных в июле ипотечных займов.

Такое расхождение показателей, по мнению экспертов “ЛионКредит”, может быть обусловлено, прежде всего, сокращением активности региональных застройщиков. Кроме того, по оценкам экспертов компании, осведомленность о доступности государственных программ в регионах значительно меньше, чем в столицах.

Каждой программе свой спрос

В то же время, отмечают эксперты, такая ситуация с однозначным “лидерством” столичных регионов характерна не для всех видов льготной ипотеки. В частности, спрос на “Семейную ипотеку” распределяется по России более равномерно:

11.5% в Подмосковье;

11.6% в Москве;

15.1. в СПб;

6.2-16.3% в прочих регионах;

8.8% в среднем по стране.

А вот недавно введенная IT-ипотека пользуется наибольшим интересом опять же в столицах: 2.4% от общего числа ипотечных сделок в Москве, 1.5% в Питере, 1.4% – в Мособласти. В среднем по России на эту программу в июле пришлось 0.7% выданных ипотек. Объясняется такая неравномерность, по мнению экспертов “ЛионКредит”, строгими условиями:

зарплата от 100 тысяч рублей (150 тысяч для городов-миллионников);

компания с аккредитацией Минцифры РФ.

Очевидно, что IT-компании, предлагающие такой минимальный зарплатный порог и имеющие министерскую аккредитацию, расположен преимущественно в столичных регионах.

Впрочем сейчас Минцифры уже предлагает смягчить условия IT-ипотеки: снизить зарплатный порог до 70 (120) рублей, уменьшить ставку с 5 до 3 процентов в год, увеличить срок, в течение которого в случае увольнения заемщик должен найти релевантное место работы, с 3 до 6 месяцев. Важно, что в Москве предлагается оставить лимит зарплаты на текущем уровне в 150 тысяч – это дополнительно поспособствует более равномерному распределению спроса. Более того, министерство предлагает учитывать не только доход по основному месту работы, но и дополнительные заработки – а это дополнительно расширяет круг потенциальных пользователей программы. Впрочем, необходимость аккредитации Минцифры сохраняется – в таких условиях, по словам представителей “”ЛионКредит”, превалирование столичного спроса в программе IT-ипотеки скорее всего сохранится.

Постоянная ссылка на материал: http://www.smi2go.ru/publications/146320/