



# Станет ли ямальская ипотека доступнее?

**ЖИЛЬЁ**

Татьяна МАСТЕРСКИХ

С 1 октября банки вновь ужесточат требования к выдаче ипотеки. На ямальском рынке недвижимости острый дефицит вторичного и нового жилья. Спрос многократно превышает предложение, цена за квадратный метр давно перевалила за сто тысяч рублей. Чего северянам ждать в обозримом будущем и сохранится ли возможность купить квартиру, не залезая в долговую яму, – читайте в сегодняшнем выпуске «Финансов» от «КС».

Особственной крыше над головой мечтают миллионы россиян. И в столице, и в глубинке жилищный вопрос всегда стоял очень остро. Пока старшие члены семьи зарабатывали на квартиру, их дети вырастали и сталкивались с той же проблемой: молодой семье нужно где-то жить, и желательно отдельно от родителей. Так продолжалось из поколения в поколение, пока в стране не появилась система ипотечного кредитования. Она дала людям шанс на комфортную жизнь, она же подвергла заемщиков определенным рискам.

## ПОВЫШЕНИЕ СТАВКИ = ПАДЕНИЕ СПРОСА

Закон «Об ипотеке» приняли в 1998 году, а в начале двухтысячных случился первый ипотечный бум. Люди, потерявшие на скачке доллара накопления, стали вкладывать свои кровные в недвижимость. Тогда же появились и первые операторы ипотечного кредитования с государственной поддержкой. В 2003 году в автономном округе по инициативе властей создана АО «Ямальская ипотечная компания».



Фото: из архива Светланы Гришан

– Нашей задачей стало предоставление ипотечных займов жителям региона с доступной процентной ставкой, – рассказывает директор компании Светлана Гришан. – Эту миссию мы выполняем по сей день. Вот как это работает: общество при поддержке правительства округа и по программе АО «Банк ДОМ.РФ» выдает займы отдельным категориям граждан по сниженной процентной ставке (на 4,5% ниже базовых ставок банка) в целях приобретения жилого помещения на первичном рынке недвижимости. После предоставления займа и оформления закладной такая

## Динамика цен на жилье в ЯНАО



Инфографика: Галина Севли

закладная поставляется в АО «Банк ДОМ.РФ», которое становится кредитором, расходы, связанные со снижением процентной ставки обществу компенсируются Правительством Ямало-Ненецкого автономного округа.

Так, по региональной программе кредитования процентная ставка для ямальцев на строящуюся недвижимость сейчас составляет 8,6%, притом что коммерческие банки предлагают минимум 13,1%–14%.

– До пандемийного 2020 года по некоторым программам жители получали кредиты даже под 3,1%. Но тогда и жилье стоило значительно дешевле, – отмечает Светлана Гришан. – В прошлом году произошел десятикратный(!) спад интереса наших потенциальных клиентов к ипотечным продуктам. За девять месяцев этого года мы выдали всего 17 кредитов на жилье на сумму чуть более 152 миллионов рублей.

Всего в период реализации региональной программы ипотечного кредитования с 2017 года ямальцы получили льготные займы на общую сумму 1 млрд 344 млн рублей.

– К сожалению, растет не только процентная ставка по кредитам, но и цена на квартиру, – продолжает наша собеседница. – Три года назад жителям округа было достаточно в среднем 4,8 млн рублей на покупку жилья, сейчас же займы доходят почти до 9 млн рублей, то есть с 2020 по 2023 год сумма займов увеличилась на 40% без первоначального взноса.

## МИНИМИЗАЦИЯ РИСКОВ

Если говорить о Большой земле, то там предложение традиционно превышает спрос.

Сказывается активное коммерческое строительство, доступность стройматериалов и прочие факторы. На северах дела обстоят несколько иначе.

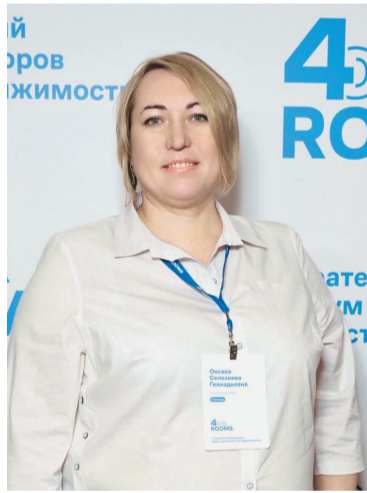


Фото: из архива Оксаны Селезневой

– Застройщики, как правило, чтобы минимизировать свои риски, заключают договоры непосредственно с правительством автономного округа и строят жилье для различных категорий: переселенцев из ветхого и аварийного фонда, детей-сирот, молодых специалистов и так далее, – отмечает руководитель риелторского агентства Оксана Селезнева. – Кроме того, мы видим рост цен на топливо и стройматериалы – строители не хотят из-за этого терять свою прибыль.

Как правило, в небольших поселках они не строят жилье с перспективой продажи. И рынок первичного жилья, в принципе, проседает.

Также банки, стремясь снизить риски, нередко переоценивают качество своего ссудного портфеля, поэтому пересматривают условия для покупки жилья.



Фото: Oleg Elkov/Shutterstock/Fotodom

– Например, если появляется больше просроченных платежей и невозвратных кредитов, банки меняют условия их предоставления: это может быть как больший процент первоначального взноса, так и более высокий уровень зарплаты заемщика, – отмечает Оксана Селезнева.

Тем не менее спрос на квартиры есть, покупают пусть и немного, но стабильно, и клиенты риелторских компаний соглашаются на жилье во «вторичке». При этом сохраняется тенденция покупки жилья в других регионах, и число межрегиональных сделок с недвижимостью достигает 70%.

## АРКТИЧЕСКАЯ ИПОТЕКА

«Встряхнуть» жилищный рынок Севера призвана «Арктическая ипотека», механизм которой сейчас разрабатывается на федеральном уровне.

– В конце года на Ямале ожидается ввод жилья в эксплуатацию, – говорит Светлана Гришан. – И мы рассчитываем на то, что некоторое количество квартир попадет на ипотечный рынок.

Ожидается, что к октябрю условия «Арктической ипотеки» будут доработаны и

Активнее всего ипотечные займы (по данным «Ямальской ипотечной компании») берут жители Салехарда, Нового Уренгоя, Тазовского, Губкинского, Ноябрьска, Тарко-Сале.

оформлены официально. А к началу 2024 года уже можно будет воспользоваться новым механизмом кредитования. И пока все идет к тому, что займы будут предоставлять по правилам «Дальневосточной ипотеки», под 2% годовых.

Если федеральное правительство утвердит этот план, ужесточение условий выдачи жилищных кредитов коммерческими банками будет нивелировано. Это повысит привлекательность северных регионов и обеспечит большинство желающих доступным и комфортным жильем.