

# Экономика региона

## Ипотека удерживает спрос

Начавшийся в 2017 году рост объема выданной ипотеки в этом году не сбавил темпа. В Новосибирской области общая сумма кредитов на покупку жилья с января по июнь 2018-го выросла на 66%. Спровоцировали бурный рост низкие ставки по жилищным кредитам, которые с 2017 года к сегодняшнему дню опустились с 11% до 9%. Во втором полугодии, говорят эксперты, ипотечный бум может смениться спадом. Это произойдет в том случае, если ставки по ипотеке возрастут на фоне новых антиросийских санкций в отношении крупнейших банков России и ослабления курса рубля.

— финансы —

### Перевыполнение плана

В первом полугодии 2018-го банки отметили исторический максимум по объему выданных ипотечных кредитов в Новосибирской области. Это рекордный показатель с начала 2014 года. По данным Сибирского отделения Центрального банка России, количество выданных кредитов на покупку жилья за прошедшие полгода в регионе выросло на 54%, превысив 16,2 тыс. сделок. Это почти вдвое больше, чем в первом полугодии 2017-го. При этом объем портфеля увеличился на 66%, до 29,8 млрд руб.

«В первом полугодии 2018-го Сбербанком в Новосибирске выдано ипотечных кредитов на сумму 16 млрд руб. Для сравнения: за аналогичный период прошлого года — на 7,8 млрд руб. Темп роста, таким образом, составил 205%. Всего за шесть месяцев текущего года нами выдано более 60 тыс. ипотечных кредитов», — сообщил управляющий новосибирским отделением ПАО «Сбербанк» Игорь Безматерных.

На 40% больше, чем за аналогичный период прошлого года, выдал займов на покупку жилья банк ВТБ в Новосибирской области. «Всего банком с января по июнь этого года выдано более 4,7 тыс. кредитов на сумму 9,1 млрд руб.», — заявила управляющий директор по ипотеке ВТБ в Новосибирске Виктория Ферле.

В первом полугодии 2018-го вырос и средний размер займа на покупку жилья. Сегодня наиболее частая сумма кредита, запрашиваемая клиентами банков при оформлении сделки, составляет 1,84 млн руб., что превышает соответствующий показатель 2017 года на 8,2%.

### Новостройки ушли в минус

В структуре ипотечного портфеля в Новосибирской области доминирует вторичный рынок недвижимости. Этот сегмент сегодня занимает до 70% в общем объеме сделок покупки жилья с привлечением кредитов в регионе. «В первом полугодии 2018-го доля кредитов, выданных для приобретения жилья на вторичном рынке, в Новосибирской области составила 75,5%, в целом по СФО — 81,5%. В соответствующем периоде 2017 года этот показатель составлял 67,9% и 78% соответственно», — прокомментировала первый заместитель начальника Сибирского ГУ Банка России Марина Асаралиева.

В первом полугодии 2018-го прирост таких кредитов к уровню того же периода



В структуре ипотечного портфеля в Новосибирской области доминирует вторичный рынок недвижимости

2017 года в регионе составил 71,5% в количественном и 86,4% в денежном выражении, в целом по Сибири — 66,4% и 80,8% соответственно.

По словам Виктории Ферле, доля вторичного жилья в портфеле банка увеличивается ежегодно. Сегодня в новосибирском филиале ВТБ это 70%, тогда как еще в январе-июле прошлого года она была на уровне 60%.

В числе основных причин этой тенденции в Сбербанке называют сравнявшиеся цены на готовое и строящееся жилье. «Возможно, к концу года доля первичного рынка в нашем портфеле немного увеличится за счет более активного использования программ ипотеки с государственной поддержкой», — сказал господин Безматерных. Ставка по ипотеке с господдержкой сегодня составляет 6%.

Изменился и облик ипотечных заемщиков, все чаще кредит оформляют люди от 33 до 37 лет. Более 70% из них состоят в браке. «Портрет ипотечного заемщика несколько отличается в зависимости от типа жилья — первичный это или вторичный рынок, а также его стоимости. Но все же основная категория таких клиентов — семейные пары с детьми. Средний возраст клиента снижается — сейчас он составляет около 33 лет. Доход молодых людей вполне позволяет получить подобный кредит», — отметила Виктория Ферле.

### Подтолкнули к росту

Высокий темп роста объемов выдачи ипотеки в первом полугодии 2018-го в первую очередь является результатом снижения ставок, отмечает директор направления «Аналитика недвижимости и информационных технологий» группы компаний SRG Марат Абдуллин. В Новосибирской области

ставка по ипотеке в этом году упала с 11% до 9,3%. Еще три года назад средневзвешенная ставка по рублевой ипотеке составляла 12,45% годовых.

При ставке выше 10% потребители не рассматривали покупку жилплощади на заемные средства, говорит ведущий оценщик компании «Финэкспертиза» Ирина Суханова. «После значительного снижения ставок резко увеличилось количество семей, которые могут позволить себе взять кредит в банке. Более того, при оплате половины стоимости квартиры в качестве первоначального взноса ежемесячный платеж по ипотеке стал сопоставим с арендной платой за квартиру такого же класса, что выступило дополнительным стимулом для приобретения квартиры в кредит», — прокомментировала эксперт.

Но такой рост произошел в основном не за счет первично выданных кредитов, предположил генеральный директор ООО «Проминстрах» Илья Озолин, а за счет рефинансирования ранее выданных. Ипотечный портфель вырос всего на 16%, утверждает он. «Объяснение заключается в том, что из-за снижения ключевой ставки Центробанка стоимость ипотеки сильно оторвалась от тех ставок, под которые банки выдавали кредиты два-три года назад. Никакого пузыря нет, кроме причины, связанной с разницей процентов», — уточнил собеседник.

Сегодня банки охотно рефинансируют ипотечные ссуды, выданные ранее под высокие проценты. Ставка по этому продукту в Новосибирской области находится на уровне 9%. При этом доля рефинансирования в выдаваемой ипотеке составляет около 20%. Росту ипотечного кредитования способствовали и невысокие цены на жилье, а также большой объем его предложения на рынке недвижимости. По данным ЦИАН, ввод жилья в регионе в первом полугодии 2018-го вырос по отношению к аналогичному периоду прошлого года на 8 тыс. кв. м.

Также оказали влияние на рост выдачи стимулирующие механизмы со стороны государства, то есть использование в ипотеке материнского капитала, жилищных сертификатов и других льгот. «В определенный период времени эти факторы совпали, что и

привело к резкому росту ипотечного кредитования», — отметил господин Озолин.

«Помимо этого немаловажным фактором роста ипотечного кредитования является повышение технологичности самого процесса рассмотрения и выдачи кредита, в том числе за счет дистанционных сервисов для клиента. Банки разрабатывают собственные „экосистемы“, целью которых является бесшовность кредитного процесса и совершения операции в один клик», — полагает Марат Абдуллин.

### Переломный момент

Если в первом полугодии 2018-го рынок ипотечного кредитования рос, то июль стал переломным месяцем на рынке жилья, полагают эксперты. И сегодня бум на рынке ипотечного кредитования пошел на спад. «На мой взгляд, тенденция к сокращению количества сделок с привлечением заемных средств сохранится до конца этого года. В ближайшее время высока вероятность повышения процентных ставок по жилищным кредитам», — отметил вице-президент QVB Владимир Масленников.

Столь резкий рост числа кредитов вряд ли повторится, согласны в аналитическом департаменте международной инвестиционной компании STPIF. «В долгосрочной перспективе сыграют роль дальнейшее ослабление национальной валюты не менее чем на 5–10 руб., а также повышение пенсионного возраста. Эти два фактора противоречивы, хотя в целом курс валюты сильнее и будет иметь больший вес. А значит, прогнозируем рост ставок на 1,5–2% и уменьшение числа новых займов», — прокомментировала в компании.

Показатели долгосрочных инфляционных ожиданий значительно выросли за последнюю неделю, отмечает Илья Озолин. Для стабилизации ситуации Банк России повысил ключевую ставку на 0,25 процентного пункта. Поэтому если кто-то планировал брать ипотеку, то это стоит делать сейчас, поскольку надеяться на дальнейшее снижение процентных ставок уже не стоит, наоборот, возможно их повышение в ближайшем будущем, уверен эксперт.

«По нашим наблюдениям, банки уже сейчас начинают пересматривать ставки по их кредитным продуктам в сторону повышения. Первым на такой шаг пошел Райффайзенбанк, хотя такую возможность сейчас оценивают и более крупные игроки — Сбербанк, ВТБ, Альфа-банк. Первым тревожным сигналом стал отказ Центробанка от дальнейшего снижения ключевой ставки. Такое решение было принято после обвала фондовых рынков и повышения курса иностранных валют к рублю в апреле после санкций. Сейчас становится очевидным, что подобные „шoki“ могут повториться, и тогда Центробанк вновь

начнет ужесточать кредитно-денежную политику», — сказала управляющий партнер компании «Метриум» Мария Литвиненко.

На сегодня целевой уровень ставок по ипотеке, заявленный руководством страны, составляет 6,5–7%. «Конечно, хотелось бы надеяться, что в ближайшие годы этот уровень будет достигнут и мы по данному показателю сможем приблизиться к Европе. Однако текущая ситуация, при которой мы наблюдаем колебания валютных курсов, введение новых антиросийских санкций, повышение ключевой ставки и отсутствие обозримых предпосылок для увеличения темпов экономического роста, не дает возможности прогнозировать снижение ставок по ипотеке», — предположила госпожа Суханова.

14 сентября состоялось заседание Центробанка, на котором было принято решение о повышении ключевой ставки впервые за последние четыре года с 7,25% до 7,5%. По мнению экспертов финансового рынка, в последующем это приведет к сопоставимому росту базовых ипотечных ставок.

«Безусловно, разворот на 180 градусов в движении ипотечных ставок — очень плохое событие для российского рынка жилья и строительства. Ипотека была фактически единственным источником роста спроса на жилье в последние годы, когда реальные доходы населения снижались. Однако немедленной реакции спроса не произойдет: даже если средние ставки выдачи кредитов вырастут с 9% до 9,5% годовых, общий уровень стоимости займа останется для граждан приемлемым. Более того, возобновление роста ипотечных ставок может подстегнуть еще большее число покупателей ускорить решение вопроса с покупкой жилья», — прокомментировала госпожа Суханова.

С точки зрения процентных ставок объем не должен сократиться, уверен управляющий партнер Rebridge Capital Сурен Айрапетян. С сентября начнется активный деловой период, как правило, в это время растут объемы выданных кредитов, говорит эксперт.

Также не стоит ожидать и понижения стоимости квадратного метра жилья, уверены эксперты рынка недвижимости. В настоящее время происходит серьезнейшая реформа строительной отрасли. Ужесточены требования к застройщикам, кардинально меняется система финансирования строительства жилья, вводится проектное финансирование и эскроу-счета, что сказывается на себестоимости строительства в сторону увеличения. «В результате этих изменений рынок уже покинуло и покинет в будущем немало застройщиков, которые не в состоянии соответствовать новым требованиям. В результате прогнозируется не снижение, а увеличение стоимости квадратного метра жилья», — сказал Илья Озолин.

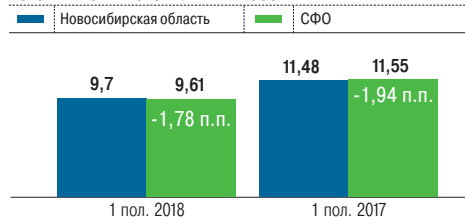
Лолита Белова



Если в первом полугодии 2018-го рынок ипотечного кредитования рос, то июль стал переломным месяцем на рынке жилья

### ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА ПО ИПОТЕКЕ

ИСТОЧНИК: СИБИРСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ



### ОБЪЕМ ВЫДАВАННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

ИСТОЧНИК: СИБИРСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ



### Структура ипотечных сделок по сегментам первичной и вторичной недвижимости

Регион	Период	Количество ипотечных кредитов, выданных на покупку жилья на первичном рынке (% от общего количества ИЖК)	Изменение, п.п.	Объем ипотечных кредитов, выданных на покупку жилья на первичном рынке (% от общего объема ИЖК)		Прирост ипотечных кредитов, выданных для приобретения жилья, в разрезе сегментов рынка, в % (1 пол. 2018/к 1 пол. 2017)		
				январь — июль 2018	январь — июль 2017	по количеству	по объему	
Новосибирская область	Первичный рынок	24,5	-7,6	26,2	34,0	-7,8	17,5	28,4
	Вторичный рынок	75,5	+7,6	73,8	66,0	+7,8	71,5	86,4
СФО	Первичный рынок	18,5	-3,5	21,6	25,4	-3,8	33,8	46,5
	Вторичный рынок	81,5	+3,5	78,4	74,6	+3,8	66,4	80,8

По данным Сибирского ГУ Банка России