

СТАВКА НЕ СЫГРАЛА

В ТЕЧЕНИЕ 2019 ГОДА БАНКИ НЕСКОЛЬКО РАЗ СНИЖАЛИ СТАВКИ ПО ИПОТЕКЕ. В ИТОГЕ ОНИ ДОСТИГЛИ ИСТОРИЧЕСКОГО МИНИМУМА, НО ЭТО НЕ ПОМОГЛО РЫНКУ — БУМ ПРОШЛЫХ ЛЕТ СМЕНИЛСЯ СОКРАЩЕНИЕМ ОБЪЕМОВ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ. ПЕРМСКИЙ КРАЙ ЛИШЬ ПОВТОРИЛ ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ТРЕНДЫ: В РЕГИОНЕ ЗА 2019 ГОД БЫЛО ВЫДАНО 28 ТЫС. КРЕДИТОВ — ЭТО ПОЧТИ НА 13% МЕНЬШЕ, ЧЕМ В 2018 ГОДУ, А ОБЪЕМ КРЕДИТОВАНИЯ СОКРАТИЛСЯ С 52,2 МЛРД РУБ. ДО 48,9 МЛРД РУБ. СВЕТЛАНА БЫКОВА

ДОШЛИ ДО ПРЕДЕЛА Прошлый год для российского рынка ипотечного кредитования стал особенным — ставки по ипотеке опустились до исторического минимума. По данным ДОМ.РФ (госкорпорации, занимающейся развитием в жилищной сфере), в 2019 году ставки по ипотеке составили в среднем 9,9%. Если в начале года они держались в пределах 9,9–10,6%, то во втором полугодии вслед за сокращением стоимости фондирования стали снижаться и достигли 9% в конце года. Ставка по кредитам на новостройки опустилась до 8,3%.

Региональный ипотечный рынок следовал федеральным трендам. По информации Центрального банка, в декабре прошлого года средневзвешенная ставка в Пермском крае составляла 9,03%, тогда как в 2018 году этот показатель был 9,62%. В январе этого года ставка опустилась до 8,86%.

Неоднократное снижение ставок по ипотеке фиксируют сами участники регионального рынка ипотечного кредитования. «В среднем процентная ставка по ипотечным кредитам была снижена на 1,2–1,5%, в зависимости от программы кредитования. В течение года изменение процентной ставки было до трех раз, и связано оно со снижением ключевой ставки», — сообщили в Пермском отделении Сбербанка.

Директор филиала «СДМ-Банк» в Перми Александр Шишмагаев также констатирует, что в целом по рынку в 2019 году ставки по ипотеке снизились приблизительно на 1–1,5% годовых. Он уточняет, что «СДМ-Банк» работает преимущественно с рынком вторичного жилья. «Изменение ставок в 2019 году проходило в несколько этапов. Кроме того, вносились изменения в тарифную сетку по различным дополнительным условиям. Все это для того, чтобы сделать продукт более гибким и конкурентоспособным. Безусловно, основное влияние на любые изменения в данном сегменте оказали решения Центробанка РФ о снижении ключевой ставки рефинансирования, а также общее падение среднего уровня ставок по рынку ипотеки в регионе», — добавляет господин Шишмагаев.

«ВТБ в 2019 году пять раз снижал ставки по ипотеке, кроме того, мы уже сделали это и в феврале 2020 года. Сейчас кредит на готовое и строящееся жилье можно оформить от 7,9% годовых, рефинансирование — от 8,5%. Кроме того, семьи, у которых после 1 января 2018 года родился второй или последующий ребенок, могут оформить или рефинансировать ипотеку под 5%



РЕГИОНАЛЬНЫЙ ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК СЛЕДОВАЛ ФЕДЕРАЛЬНЫМ ТРЕНДАМ

годовых», — отмечает управляющий ВТБ в Пермском крае Владимир Стрельников.

В целом за прошлый год ипотечный портфель вырос до 8,3 трлн руб. (плюс 18% к уровню 2018 года). Однако снижение ставок до исторического минимума не повлекло за собой новых рекордов по объемам и количеству выданных ипотечных кредитов. В России за прошлый год было выдано 1,3 млн кредитов на общую сумму 2,85 трлн руб. Это на 13,8% меньше, чем в предыдущем году — тогда было выдано 1,47 млн ипотечных займов, скачок по сравнению с 2017 годом составил 35%. В денежном выражении ипотечное кредитование тоже просело — на 5,5% к 2018 году. Тогда в стране было выдано ипотеки на 3 трлн руб., прирост к уровню 2017 года достиг почти 50%.

Не все опрошенные ВГ участники рынка раскрывают данные по объемам и количеству ипотечных займов. В Пермском отделении банка Сбербанка уточнили, что ипотечный портфель банка за 2019 год вырос на 8,8%. ВТБ увеличил ипотечный портфель в Пермском крае на 32% — до 25 млрд руб. «Доля ВТБ в выдачах ипотеки в регионе в 2019 году стабильно была на уровне 24–25%, то есть ВТБ проводил каждую четвертую сделку в Пермском крае», — рассказал Владимир Стрельников. За 2019 год 6,5 тыс. пермских семей получили в ВТБ жилищные займы на общую сумму 11,8 млрд руб. — это на 8% выше показателя 2018 года. При этом сегодня около 10% выдач ВТБ в Пермском крае — это льготное кредитование «Ипотека с господдержкой» (ставка 5% для семей с детьми). В 2019 году банк вы-

дал в Пермском крае почти 1 млрд руб. по этой программе. Льготной ипотекой воспользовались свыше 450 семей региона.

В целом же Пермский край не стал исключением из общероссийской статистики. Если в 2018 году регион, как и страна, демонстрировал ипотечный бум — количество выданных кредитов выросло на треть по сравнению с 2017 годом, а объем — на 47%, то по итогам прошлого года зафиксировано снижение обоих показателей. В регионе за 2019 год было выдано 28 тыс. кредитов — это почти на 13% меньше, чем в 2018 году (32,1 тыс.). Объем кредитования сократился с 52,2 млрд руб. до 48,9 млрд руб. (минус 6,4% к уровню 2018 года).

Снижение роста выдачи ипотеки аналитики ДОМ.РФ связывают с ожиданиями потребителей: →

**СНИЖЕНИЕ СТАВОК
ДО ИСТОРИЧЕСКОГО МИНИМУМА
НЕ ПОВЛЕКЛО ЗА СОБОЙ НОВЫХ
РЕКОРДОВ ПО ОБЪЕМАМ
И КОЛИЧЕСТВУ ВЫДАНЫХ
ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ**



ТЕНДЕНЦИИ