

ИПОТЕКА РАСТЕТ В ЦЕНЕ

ПОСЛЕ РЕКОРДНОГО РОСТА ИПОТЕЧНОГО РЫНКА В ЭТОМ ГОДУ НАС ЖДЕТ РОСТ ПРОЦЕНТНЫХ СТАВОК И СОКРАЩЕНИЕ ВЫДАЧ. НАСКОЛЬКО ПРОДОЛЖИТЕЛЬНЫМ БУДЕТ ЭТОТ ТРЕНД, ЗАВИСИТ В ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ ОТ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ, ОДНАКО УЖЕ СЕЙЧАС ОЧЕВИДНО, ЧТО ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ, ЧТО БЫЛИ В НАЧАЛЕ 2018 ГОДА, МЫ УВИДИМ НЕ СКОРО.

ЮЛИЯ ИВАНОВА («Ъ-ДЕНЬГИ», № 2 ОТ 14.02.2019)

После первой волны повышения ипотечных ставок в августе — сентябре 2018 года, когда кредиты подорожали в среднем на 0,5–1 процентный пункт (п. п.), в январе 2019 года у всех ключевых игроков начался новый виток роста ставок. При этом если в прошлый раз пионерами выступили частные банки, а госбанки до последнего держали ставки на минимумах, то теперь Сбербанк и ВТБ увеличили стоимость ипотеки на 0,6–1,5 п. п. Для рынка наиболее критично именно поведение госбанков — на них приходится около двух третей ипотечного рынка, потому изменение их ставок — это всегда важный сигнал для остальных участников. «Мы считаем, что в течение 2019 года банки будут увеличивать ставки ипотечного кредитования, пик снижения пройден», — отмечает генеральный директор ООО «Практика успеха», разработчика платформы SmartDeal для регистрации недвижимости, Алексей Макаров.

Впрочем, государственные банки продолжают излучать оптимизм. «Мне кажется... инфляция должна стабилизироваться во второй половине года (2019.— G), мы ждем стабилизации и дальнейшего тренда на снижение ставок», — заявил в конце января глава Сбербанка Герман Греф. Глава ВТБ Андрей Костин не отрицает «возможный рост ставок», однако уверен, что это «не окажет существенного негативного влияния на рынок». А Минфин между тем вообще обнародовал «амбициозные цели» — удвоить объемы выдачи ипотеки с 3 до 6,2 трлн рублей к 2024 году. На данный момент весь ипотечный портфель системы составляет около 6,2 трлн рублей, из которых практически половина была выдана в 2018 году. К 2024 году, по прогнозам Минфина, размер ипотечного рынка должен достигнуть 17 трлн рублей, а средний уровень ставки должен опуститься ниже 8% годовых.

ЦБ дал неоднозначный прогноз относительно стоимости кредитов и ипотеки, в частности. По словам директора департамента денежно-кредитной политики Банка России Алексея Заботкина (в интервью «Российской газете»), рост кредитных и депозитных ставок уже почти полностью отразил движение в доходностях облигаций федерального займа, которое началось в августе, и «реакция в ставки ипотеки уже в основном состоялась». Иными словами, оснований для дальнейшего роста ипотечных ставок пока нет. В том же интервью господин Заботкин уточнил, что ЦБ может повысить ключевую ставку сразу на 50 базисных пунктов (а не на 0,25 базисного пункта, как в предыдущие два раза). Повышение ключевой ставки сразу же отразится на стоимости кредитов и депозитов.

Сейчас очевидно, что уровень ипотеки ниже 8%, обещанный в предвыборной

кампании президентом, пока недостижим. По словам участников ипотечного рынка, правительство не допустит чрезмерного роста процентных ставок. «Максимум — это 12%, в противном случае снова будет запущена программа субсидирования ставок, аналогичная той, что действовала в 2015–2016 годах», — считает топ-менеджер одного из ипотечных банков.

Банкиры ожидают, что в отсутствие шоковых потрясений этот уровень достигнут не будет. «Мы не исключаем, что до конца года ставки по ипотеке могут еще вырасти на 0,5–1 п. п.», — говорит управляющий по розничным продуктам Абсолют-банка Антон Павлов. Он подчеркивает, что значительное влияние на динамику ставок оказывает инфляция. По его прогнозам, в первой половине 2019 года ее уровень может вырасти до 5,5%, что, скорее всего, повлечет за собой коррекцию ставок и по депозитным, и по кредитным продуктам. Уровень же выдачи останется примерно таким же, как и в 2018 году.

Есть и более сдержанные оценки роста рынка. Как полагает вице-президент СМП-банка Роман Цивинюк, объемы выдач могут сократиться на 15–20% по сравнению с 2018 годом. «Прошлый год не был среднестатистическим для ипотеки, это был пик роста рынка, лучший результат по объемам выдачи за все годы», — поясняет он. — Сейчас следует учитывать не только повышение ставок, но и другие факторы». Как уточняет начальник кредитных продуктов Райффайзенбанка Андрей Морозов, возможное падение новых выдач на 15–20% по сравнению с 2018 годом свя-

зано с увеличением коэффициента риска к потреблению капитала для кредитов с менее чем 20-процентным первоначальным взносом и увеличением стоимости метража в новостройках из-за перехода на эскроу-счета.

По предварительной оценке аналитического центра Дом.РФ, в прошлом году выдано около 1,5 млн кредитов на сумму более 3 трлн рублей. Это новый рекорд российского рынка ипотеки (+50% к 2017 году). Ставки по ипотеке также показали исторический рекорд — в среднем по году они были ниже 10%.

Государство, конечно, сможет поддерживать темпы роста ипотеки, но есть еще один важный фактор, предупреждают участники рынка. «По итогам 2018 года уже очевидно, что все „сливки“ собраны: все домохозяйства с доходом от 60 тыс. рублей уже взяли ипотеку, и, чтобы наращивать выдачи, нужно привлекать сегмент с меньшим уровнем дохода, а это опасно дефолтами в будущем», — объясняет топ-менеджер одного из ипотечных банков. «В 2018 году более всего выросли цены именно на бюджетные варианты недвижимости», — подчеркивает Алексей Макаров. — В Москве, например, сильнее всего — на 7,6% — выросли в цене именно панельные пятиэтажки, тогда как монолитные здания, флагманские проекты многих застройщиков, упали в цене (на 2,4%)».

Застройщики на эти вызовы реагируют по-разному. «Крупные игроки пытаются привлечь клиентов за счет маркетинговых программ и увеличения скидок», — уточняет Алексей Макаров. Некоторые застрой-

щики делают ставку на государственные программы, если есть такая возможность, например, дома для военных и других ведомственных сотрудников. Есть и те, кто предлагает клиентам дополнительные сервисы — например, берет на себя все вопросы, связанные с оформлением сделки на уже построенное, сданное жилье (такие как регистрация закладной). По мнению господина Макарова, идеальный сценарий для покупателя — когда ипотечная сделка приблизится к схеме POS-кредитования и клиенту вообще не нужно идти в банк (он получает денежные средства, подписав договор у застройщика).

Как правило, в период снижения клиентского спроса застройщики запускают акции (например, квадратные метры в подарок), а также совместные программы с банками, в том числе по частичному субсидированию процентной ставки. «Сейчас мы видим, что спрос населения сместился в сегмент вторичной недвижимости», — говорит Антон Павлов из Абсолют-банка. На его взгляд, в целом по рынку спрос на недвижимость остается на высоком уровне и необходимости в применении дополнительных стимулирующих мер со стороны застройщиков пока нет. Если строительные компании столкнутся с проблемой реализации недвижимости, с существенным сокращением количества сделок, то они смогут оперативно запустить партнерские программы с банками. Как показывает опыт 2015–2016 годов, такие программы хорошо работают и позволяют существенно увеличить объемы продаж жилья. ■



ТЕМПЫ РОСТА ИПОТЕКИ ГОСУДАРСТВО ПОДДЕРЖИВАЕТ