

банк

Ставки на ипотеку

начавшееся в первый рабочий день года, положило начало активной конкуренции за качественного ипотечного заемщика. Самый урожайный год по снижению ставок привел к тому, что уже во второй половине года рынок, активно движимый новыми заемщиками, которым стал доступен ипотечный кредит при прочих равных (доходах населения, а также условий андеррайтинга заемщиков в целом по банкам), пополнился волной желающих рефинансировать ранее взятые ипотечные кредиты по более выгодной ставке. Таким образом, разница к кредитам, выданным в первой половине 2015 года, стала составлять внушительные 3,5–4%, что стало выгодным предприятием для действующих заемщиков», — рассуждает господин Аржанников.

«На положительную динамику кредитования среди прочих факторов повлияло смягчение ценовых условий кредитования. Средневзвешенная ставка по ИЖК в Самарской области снизилась с начала года на 1,1 процентного пункта, до 11,5%», — отмечают в самарском отделении Волго-Вятского ГУ Банка России, добавляя, что ипотечный портфель населения области по состоянию на 1 июля 2017 года составил 95 млрд руб., что на 2,3% больше по сравнению с началом года.

Заместитель председателя правления ПАО «АК Банк» Алексей Кошарский также говорит о том, что основной драйвер роста ипотечного рынка — снижение стоимости ипотеки. «В течение года российские банки неоднократно снижали процентные ставки по ипотечным продуктам. Сейчас средняя рабочая ставка по ипотеке составляет 9–9,5% годовых», — поясняет господин Кошарский.

Ставки снижены

Эксперты АИЖК отмечают, что ставки по ипотеке находятся на минимальных значениях за всю историю развития рынка с 2005 года — 10,34% на первичном рынке и 10,7% — на вторичное жилье. «Средняя ставка по всем выданным кредитам — 10,6%. Год назад они составляли 11,7% на первичном и 13,25% на вторичном рынке. Тенденция снижения процентных ставок — ключевой драйвер роста ипотечного рынка. В сентябре 2017 года получить ипотеку в ведущих банках можно по ставкам от 9,5%, в АИЖК — от 9% (с 25 сентября 2017 года)», — говорится в сентябрьском аналитическом отчете АИЖК.

Рассуждая о перспективах рынка ипотечного кредитования, банкиры и аналитики говорят о том, что ожидают дальнейшего снижения ставок. Так, Мария Кострыгина ожидает, что снижение ставок по ипотеке продолжится не только до конца 2017 года, но и в 2018-м. «Драйвером снижения ставок выступает замедление инфляции и снижение ключевой ставки ЦБ РФ, что позволяет банкам снижать стоимость привлекаемого фондирования, и это, в свою очередь, транслируется в более дешевые кредиты. Снижение общего уровня ставок по ипотечным кредитам до уровня 8% возможно в перспективе к 2020 году при условии стабилизации инфляции на уровне 4%», — считает госпожа Кострыгина.

О высокой вероятности сохранения тренда снижения ставок говорит и Екатерина Маклакова, правда, по ее мнению, темп изменения будет не таким высоким.

А вот по мнению аналитика ГК «Финам» Алексея Коренева, Банк Рос-

сии вряд ли будет и далее такими же темпами снижать ключевую ставку.

В Райффайзенбанке также осторожно отзываются о перспективах ставок на рынке ипотечного кредитования, отмечая, что они будут напрямую зависеть от политики, выбранной ЦБ РФ в отношении размера ключевой ставки. «Дальнейшее изменение ставки рефинансирования зависит прежде всего от инфляционных ожиданий Центрального банка. Если последующее снижение ключевой ставки на фоне стабилизации экономики и, как следствие, возрастающего потребительского спроса, по прогнозам регулятора, повысит вероятность возникновения инфляционных рисков, то регулятор будет более консервативно подходить к вопросу снижения ключевой ставки — она либо снизится незначительно, либо будет оставаться на текущем уровне», — отмечает в Райффайзенбанке.

В конце 2014 года ставки по ипотечным кредитам резко возросли после увеличения ключевой ставки Центробанком с 10,5% до 17%. В 2015 году ключевая ставка была снижена сначала до 15%, а после — до 14%. Еще в апреле текущего года она составляла 9,75%, сейчас — 8,5%.

Тем не менее, по мнению Назара Аржанникова, ключевая ставка — не единственный фактор, который влияет на ставки в банках. «Многое зависит и от структуры пассивов и фондирования банков, то есть откуда данный конкретный банк берет средства. Банки из топ-10 уже снизили свою зависимость от ресурсов ЦБ, полагаясь на огромные портфели привлеченных средств как от населения, так и от юридических лиц. Поэтому они могут снижать ставки без оглядки на ключевую ставку ЦБ, что мы уже видели: часть лидирующих в ипотеке банков сыграла на опережение, не дожидаясь соответствующего решения ЦБ», — отмечает господин Аржанников. На текущий год он прогнозирует средневзвешенную ставку по ипотеке в диапазоне 9,25–9,5%. Ставку ниже 10% рынок, по мнению Назара Аржанникова, увидит уже в октябре текущего года.

Заместитель директора департамента кредитования частных лиц АО «АКБ „Газбанк“» Наталья Селиванова также говорит о том, что стоимость ипотеки зависит от огромного количества факторов. «Например, уровень процентных ставок зависит от источников привлечения ресурсов и их стоимости. Если банки получают более дорогие деньги или же закладывают большую прибыльность (маржу), то и ставки будут более высокими. Более того, на размер процентных ставок окажет влияние и макроэкономическая ситуация, доходы населения и риски, связанные с платежеспособностью заемщиков, текущий и прогнозируемый уровень инфляции и, конечно, уровень конкуренции на рынке банковских услуг», — рассуждает госпожа Селиванова. При обострении конкуренции на рынке ипотечного кредитования дельта между ставкой ЦБ и кредитными ставками будет снижаться, объясняет она, добавляя, что, чем жестче конкуренция, тем больше в итоге выигрывает заемщик. «Поэтому ставки по ипотечным кредитам не могут зависеть только от ставки ЦБ. Ставки по ипотеке ориентируются на ставку ЦБ в том случае, если у банков имеются в распоряжении „длинные“ ресурсы. И в этом и заключается главная проблема ипотечного кредитования: недостаток „длинных“ денег. Исправить ситуацию можно за счет рефор-



Те, кто три года назад отложил покупку квартиры, вернулись к этому вопросу сейчас

мирования пенсионной или страховой системы. Но это вопрос будущего», — говорит Наталья Селиванова.

Перспективы роста

В целом же опрошенные «Банком» игроки рынка ожидают дальнейшего роста спроса на ипотечное кредитование в текущем и следующем году, хотя, по мнению некоторых экспертов, темпы все же могут замедлиться.

Так, в Райффайзенбанке ожидают, что объем выдачи ипотечных кредитов в 2018 году останется на уровне текущего года. «Возможен небольшой рост — 10–15%, но не более. Одна из причин — постепенное насыщение ипотечного рынка. Еще один сдерживающий фактор — цены на недвижимость. По мере восстановления потребительского спроса с большой долей вероятности цены на рынке жилья начнут расти, постепенно возвращаясь на докризисный уровень», — отмечают в пресс-службе Райффайзенбанка, правда, добавляя, что, скорее всего,

в 2018 году ипотека сохранит лидирующие позиции в кредитных портфелях банков.

Директор по развитию ипотечного кредитования Альфа-Банка Николай Мальнев полагает, что по итогам 2017 года рост объемов вновь выданных кредитов может достичь 15–18%. «И это несмотря на то, что многие предположили, что после прекращения господдержки рынок пойдет вниз и будет стагнировать. Но рынок продолжил расти, поскольку и без господдержки ставки находятся на историческом минимуме. И есть прогнозы, что к концу года они упадут еще. Кроме того, вероятно, будет побит рекорд 2014 года — тогда было выдано ипотечных кредитов на 1,75 трлн руб., в этом году ждем более 1,8 трлн», — говорит господин Мальнев.

Мария Кострыгина также прогнозирует активный рост ипотечного кредитования. «Наш базовый прогноз на 2018 год предполагает выдачу ипотечных кредитов на уровне 1,7–1,9 трлн руб.», — рассказывает она. По мнению госпожи Кострыгиной, в 2018 году ипотека для банков также будет наиболее интересным и быстрорастущим продуктом. Перспектива снижения инфляции до 4% на долгосрочном горизонте и снижение стоимости фондирования обеспечивают банкам стабильно высокий доход на протяжении длительного времени по ипотечным кредитам, выдаваемым пока еще по высоким ставкам. При этом наличие первоначального взноса и залог недвижимости обеспечивают минимизацию рисков по данному продукту. Просроченная задолженность по ипотечным кредитам традиционно находится на низком уровне. Сейчас доля необслуживаемой задолженности по ипотечному портфелю составляет всего 2,7% против просрочки около 15% по необеспеченным потребительским кредитам», — рассказывает Мария Кострыгина.

Схожей позиции придерживается Алексей Кошарский, по мнению которого в ближайшей перспективе ипотека останется интересным для банков продуктом с точки зрения соотношения доходности и риска. «Наличие первоначального взноса и залог недвижимости минимизируют риски по данному продукту», — говорит господин Кошарский.

О низком уровне просроченной задолженности говорят и в самар-

ском отделении Волго-Вятского ГУ Банка России, отмечая, что во втором квартале 2017 года он практически не менялся и составлял 1,4%.

По мнению Екатерины Маклаковой, текущий и следующий годы станут рекордными по объему продаж ипотеки в России. «По нашим оценкам, по итогам 2017 года в стране будет выдано ипотеки в объеме более 1,8 трлн руб., а портфель превысит 5 трлн руб. В следующем году объемы выдачи ипотеки превысят 2,2 трлн руб., а портфель приблизится к 6 трлн руб.», — предполагает госпожа Маклакова.

Согласен с тем, что ипотечный рынок продолжит рост, и Виталий Батрак. «Его росту будут способствовать совокупность факторов: снижение ключевой ставки ЦБ, уменьшение инфляции, укрепление рубля, снижение ставок по ипотечным программам крупнейших банками», — рассуждает он, добавляя, что четвертый квартал текущего года будет очень оживленным, с конкуренцией за каждого клиента. Господин Батрак полагает, что в дальнейшем банки будут искать возможность привлечения клиентов, но не только за счет снижения ставок. «На наш взгляд, привлечение клиентов в следующем году уйдет в плоскость оптимизации процессов предоставления ипотеки, в том числе внедрения онлайн-технологий, которым ведущие игроки ипотечного рынка уже занимаются», — считает он.

Не удержат темп

Аналитики придерживаются более сдержанной позиции относительно перспектив рынка ипотечного кредитования. Так, Алексей Корнев полагает, что темпы роста объемов выдачи таких кредитов в скором времени должны начать снижаться. «Причин тому немало», — говорит он, но в качестве основных выделяет ограниченные объемы рынка жилья, поясняя, что бесконечное увеличение числа продаваемых квартир, в том числе по ипотеке, физически неосуществимо. В продолжение господин Корнев отмечает, что доходы россиян не растут, а с поправкой на инфляцию первой половины года даже снижаются. «Отложенный спрос, выход на рынок которого наблюдался в течение последнего года, постепенно удовлетворяется. Те, кто из-за опасений дальнейшего развития кризиса от-

ложил покупку квартиры в 2014–2016 годах, сейчас, поняв, что катастрофы не произошло и страна понемногу адаптировалась к нормальной жизни в новых экономических условиях, все же вернулись к вопросу покупки жилья. А именно за счет отложенного спроса во многом поддерживались столь высокие темпы роста количества выдаваемых кредитов», — считает Алексей Корнев.

Кроме того, он не прогнозирует дальнейшего снижения ключевой ставки столь быстрыми темпами. «Мы ждем дальнейшего снижения темпов роста выдачи ипотечных кредитов вплоть до того, что в следующем году на определенных периодах этот рост может даже смениться умеренным спадом», — подытожил господин Корнев.

Аналитик ГК «Алор» Кирилл Яковенко также полагает, что высокие темпы роста выдачи ипотечных кредитов себя почти исчерпали. Более того, по его мнению, дальнейший быстрый рост выдачи возможен, только если банки будут выдавать ипотечные займы без первоначального взноса. Такая практика существовала до кризиса 2008 года, напоминает господин Яковенко. «В этом есть сложный социальный аспект, потому что заемщики, у которых нет денег на первоначальный взнос по ипотечному кредиту, как правило, не имеют вообще никаких сбережений, а значит, во время работы с ними уровень просрочки вырастет на 20–30 процентных пунктов от предыдущих значений. Можно попробовать решить эту проблему, не снижая ставку по ипотеке вслед за ключевой ставкой ЦБ, а сохраняя ее на прежних уровнях, 11,24%, но нужно еще понять, как к этому отнесется регулятор и крупные госбанки, такие как Сбербанк, ставки которых, по сути, являются ориентирами для всего рынка», — рассуждает Кирилл Яковенко.

В целом же эксперты полагают, что даже если рынок ипотечного жилищного кредитования замедлит темпы роста, в этом нет ничего критичного, так как для этого имеются все необходимые экономические обоснования. Среди них исчерпание денежных ресурсов потенциальными покупателями, а также естественные периоды коррекции спроса после сильной волны роста.

Екатерина Борисенкова

РЕКЛАМА

ДЛЯ БИЗНЕСА

Открытие расчетного счета за 3 часа

при предоставлении полного пакета документов

Банковская гарантия за 1 день

ПАО «АК Банк» входит в реестр банков, имеющих право выдавать гарантии в пользу государственных заказчиков согласно Федеральному Закону 44-ФЗ.

+7 (846) 205-68-63

+7 (846) 205-69-07

+7 (846) 205-69-08

Публичное акционерное общество «АктивКапитал Банк». Лицензия ЦБ РФ № 3006 от 31 июля 2015 года.

www.acbank.ru

Условия предоставления банковской гарантии и тарифы на расчетно-кассовое обслуживание размещены на сайте www.acbank.ru