

банк

Ипотеку построили на господдержке

Для рынка ипотечного кредитования 2015 год оказался очень трудным. На нем сказался как об- щий экономический кризис, так и резкое повышение Банком России ключевой ставки в начале прошлого года с 10,5 до 17%. Стабилизировать ситуацию в ипотечном кредитовании, а заодно и в строительной отрасли, как отмечают эксперты, удалось только благодаря введению государс- твом так называемой «льготной ипотеки». Этот механизм помог стабилизировать процентную ставку по выдаваемым банками ипотечным кредитам на уровне не выше 12%, что, в свою оче- редь, сохранило спрос на данный продукт.

— тенденции —

Курс на снижение

Прошлый год для рынка ипотеч- ного кредитования выдался очень непростым. Об этом говорят как эк- сперты отрасли, так и данные ста- тистики. Так, по информации отде- ления по Самарской области Волго- Вятского ГУ Банка России, в регионе за 2015 год было выдано 19,07 тыс. ипотечных кредитов на сумму в 25,6 млрд рублей. Для сравне- ния: за 2014 год в области было вы- дано 29,38 тыс. ипотечных займов на 40,8 млрд рублей. Усредненная процентная ставка, по информации самарского отделения Волго-Вятско- го ГУ Банка России, варьировалась в течение прошлого года на уровне от 12,5% до 14,8%.

Финансовый аналитик ГК «ФИ- НАМ» Тимур Нигматуллин подтверж- дает, что прошлый год выдался очень сложным для рынка ипотечного кре- дитования. «На рынок оказывали давление сразу несколько негатив- ных факторов: высокие процентные ставки в экономике на фоне жесткой монетарной политики ЦБ РФ, паде- ние реальных доходов населения и, в целом, сложная рыночная и обще- экономическая конъюнктура», — от- мечает господин Нигматуллин, до- бавляя, что в Самарской области па- дение рынка было заметно больше, чем в целом по РФ.

По его мнению, введение «льгот- ной ипотеки» в значительной мере поддержало рынок, но набор разно- го рода субсидий от властей не смог остановить его снижение. «Впро- чем, прогнозы сокращения ипотеч- ного рынка в четыре раза, очевид- но, так же оказались несостоятель- ны», — считает Тимур Нигматуллин.

Портфель ипотечных кредитов Сбербанка составил 1,155 трлн ру- блей на 1 ноября 2015 года, увеличив- шись с начала года на 11%. В текущем году Сбербанк предоставил 340,5 ты- сяч жилищных кредитов на 521 млрд рублей. В рамках программы «Ипо- тека с государственной поддержкой» предоставлено кредитов на 161 млрд рублей (с марта по ноябрь).

В пресс-службе Поволжского банка ПАО Сбербанк рассказали, что в 2015 году доля Поволжского банка на рынке ипотечного кре- дитования увеличилась в 2,5 ра- за и превысила 60%. Объем вы- данных средств в 2015 году соста- вил 50,4 млрд рублей. За год более 44 тысяч семей смогли приобрести жилье на средства Сбербанка. Как отмечают эксперты, более 70% кре- диторов клиенты взяли на покупку вторичного жилья.



«На первичном рынке клиен- ты Сбербанка чаще всего покупали квартиры по программе «Ипо- тека с господдержкой». На нее при- шлось 25% от общего объема на рын- ке первичного жилья», — рассказа- ли в пресс-службе Поволжского бан- ка ПАО Сбербанк.

По данным представителей КО- ШЕЛЕВ-банка, ипотека по итогам прошлого года стала единственным положительным продуктом, показавшим положительную динамику роста. «В основном, залогом этого резуль- тата стала, конечно, программа го- сударственной поддержки ипотеч- ного кредитования (программа суб- сидирования ставки). Положитель- но сказалась и волатильность на ва- лютном рынке, которая стимулиро- вала потребителей к покупке жилья на протяжении всего года. На при- мере АО «КОШЕЛЕВ-банк» это хоро- шо заметно: по итогам 2015 года об- ем выданной банком ипотеки соста- вил порядка 1,13 млрд рублей, а при- рост по отношению к 2014 году — 260%. Безусловно, столь внушитель- ный прирост в рамках нашего банка отчасти связан с эффектом «низкой базы», однако он отражает эффек- тивность мер господдержки, ситу- ация на рынке и динамику поведе- ния потребителей», — отметили спе- циалисты КОШЕЛЕВ-банка.

Пошли по квартирам

Очевидно, что очень тесно с рын- ком ипотечного кредитования

связана строительная отрасль. И, несмотря на то, что ситуацию в бан- ковском секторе удалось несколько стабилизировать, в Самарской об- ласти строительная отрасль по ито- гам 2015 года все же просела — на 10,9%. Однако, если говорить о вводе в эксплуатацию жилых до- мов, этот показатель увеличился на 17,1%. В частности, в прошлом го- ду в регионе было введено 2,2 млн кв. м. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительс- тво», в Самарской области в 2015 го- ду составил 140,6 млрд рублей, го- ворится на сайте областного ми- нистерства экономического разви- тия, инвестиций и торговли. Председатель совета директоров «Корпорации КОШЕЛЕВ» Влади- мир Кошелев такую разницу в циф- рах прежде объяснял тем, что в ре- гионе было достаточно большое ко- личество построенных, но не вве- денных в эксплуатацию объектов. «В прошлом году многим застрой- щикам удалось получить докумен- ты на них. Думаю, отчасти это свя- зано с этим», — пояснял господин Кошелев.

Существенный рост именно в сфе- ре жилищного строительства он так- же связывал с запущенной в мар- те госпрограммой субсидирования ипотечных ставок. «С ее введением мы отмечаем рост продаж в ипоте- ку», — говорил Владимир Кошелев.

По мнению руководителя ипотеч- ного центра ОО «Самарский» При-

Субсидирование ипотеки не дало развиваться кризису в жилищном строительстве

волжского филиала ПАО «Промсвязь- банк» Марии Кострыгиной, оживле- ния рынка недвижимости может также способствовать снижение про- центной ставки по программам по- купки вторичного жилья.

ЦБ сделал ставку

Напомним, в конце 2014 года ста- вки по ипотечным кредитам резко возросли после увеличения ключе- вой ставки Центробанком с 10,5% до 17%. В 2015 году ключевая ста- вка была снижена сначала до 15%, а после — до 14%. В настоящее вре- мя она составляет 11%.

Эксперты отмечали, что до конца 2014 года ипотечный рынок Самарс- кой области показывал стабильные темпы развития. Однако после рез- кого повышения ключевой ставки рынок ипотечного кредитования за- мер — не только в Самарской облас- ти, но и на территории всей России. «Резкое повышение ставки ипотеч- ного кредитования ЦБ РФ до 17% по- влияло на покупательский спрос рос- сиян и даже снижение ставки до 15% в сложных экономических услови- ях, когда курс российской валюты резко снизился, выросли темпы ин- фляции, не помогло рынку восстано- вить прежние позиции», — пояснял управляющий директор компании LCMC Евгений Каур.

Для стабилизации ситуации на ипотечном рынке в марте 2015 го- да правительством РФ была запуще- на программа по субсидированию ипотечной ставки. В рамках про- граммы «льготной ипотеки» креди- ты для приобретения жилых поме- щений на первичном рынке, выдан- ные с 1 марта 2015 года до 1 марта 2016 года, было решено предостав- лять гражданам по ставке 12% годо- вых. Недополученные доходы бан- кирам возмещало государство, исхо- дя из разницы между максимально возможной ставкой для заемщика 12% и ключевой ставкой (сейчас 11% годовых), увеличенной на 3,5 про- центного пункта. Однако 1 марта 2016 года правительство приняло решение о продлении программы до конца 2016 года, сократив размер субсидии для банков на 1 процент- ный пункт — до 2,5.

Как отмечают опрошенные «Ъ-Банки» эксперты, именно благо- даря механизму «льготной ипотеки» рынок удалось стабилизировать. «Ре- ализация программы государсвен- ной поддержки ипотечного кредито- вания привела к унификации ставок кредитования на покупку недвижимо- сти в целом на банковском рын- ке. Сегодня в любом банке-участ- нике программы потребитель име- ет возможность получить ипотеку на уровне 11–12% годовых», — отме- чают в КОШЕЛЕВ-банке.

Первый зампредрправления бан- ка «Югра» Юрий Мельников, в свою очередь, добавляет, что, по его мне- нию, государственное субсидиро- вание ипотеки стало тем самым стимулом, который не дал развить- ся кризису в жилищном строительс- тве, даже при условии, что субсиди- ровалось только приобретение жи- лья на первичном рынке. «А сейчас уже есть предложения в отдельных областях, например, в Новосибир- ской области, ввести субсидирова- ние и для вторичного рынка», — до- бавляет господин Мельников.

Мария Кострыгина также гово- рит о том, что благодаря сравни- тельно низкой ставке по ипотеч- ным кредитам в рамках госпрограм- мы удалось стимулировать разви- тие строительной отрасли и сохра- нить спрос на жилье в новострой- ках, а также поддержать рынок ипо- течного кредитования. «Процент- ная ставка по программе с господ- держкой в среднем на 2–2,5% ниже ставки по классическим ипотечным кредитам на новостройки. Для пот- ребителя же сравнительно низкая процентная ставка позволила су- щественно снизить переплату и э- кономить свои средства при выпла- те кредита. При этом и для банков ситуация очень выигрышная: про- цесс выдачи кредитов не усложнил- ся, а поток клиентов, желающих по- лучить ипотечный кредит на при- обречение квартиры в новострой- ке, — увеличился», — подчеркивает госпожа Кострыгина.

О положительном влиянии льго- тной ипотеки на рынок новострое- к говорят и в БИНБАНКе. «Количес- тво ипотечных сделок стало расти.

По разным оценкам доля кредитов, выданных в рамках «Ипотека с гос- поддержкой» составила около 40% всего рынка», — отмечают специа- листы БИНБАНКА.

Включили стабилизацию

Как отмечает Тимур Нигматуллин, в 2016 году в регионе рынок пос- тепенно восстанавливается. Так, за первый квартал 2016 года в Са- марской области выдано немно- гим более 3 тыс. ипотечных кре- дитов на 4,1 млрд рублей. Сред- няя процентная ставка составила, по состоянию на 1 марта 2016 года, 12,3%. За первый квартал 2015 го- да в регионе было выдано 2,35 тыс. ипотечных кредитов на 3,07 млрд рублей. Тогда средняя процентная ставка составляла 14,6%.

По мнению Юрия Мельнико- ва, в начале года рынок недвижимо- сти испытывал шок, связанный с неопределенностью курса ру- бля и очень низкой ценой нефти, которая влияет на все макроэко- номические показатели. «Но сей- час ситуация и на рынке в целом, и в Самарской области более оп- тимистичная: нефть приближает- ся к отметке \$45 за баррель, рубль демонстрирует укрепление, вос-станавливается потребительский спрос, а вместе с ним — и цены на жилье. На рынке появляется оживление, которое, если ЦБ сни- зит ключевую ставку, будет еще бо- лее заметным», — убежден госпо- дин Мельников.

Мария Кострыгина говорит о том, что в текущем году ситуация на ипо- течном рынке в целом благоприят- ная. «Наблюдается небольшой сдвиг в пользу вторичного рынка жилья. Но говорить о каких-то значитель- ных сдвигах пока рано», — добавля- ет госпожа Кострыгина.

Специалисты БИНБАНКА пред- полагают, что в текущем году по сравнению с 2015 годом возмо- жен небольшой прирост на ипо- течном рынке, с учетом продле- ния программы «льготной ипо- теки». А в КОШЕЛЕВ-банке среди факторов, влияющих на возмож- ность роста рынка ипотечного кредитования, называют перспек- тиву большей заинтересованности банков в работе с ипотекой, кото- рая могла бы возникнуть при усло- вии упрощения процедур секью- ритизации ипотечного портфеля. «Однако масштабный рост выдачи ипотеки возможен только при су- щественном изменении условий кредитования для потребителей, которым важны размер процент- ной ставки и сумма ежемесячного платежа. Ипотека стала бы доступ- на для большего сегмента населе- ния при уровне ставки в 7–8%, который в 2016 году ожидать не при- ходится, но в 2017 году уже не ис- ключено. Снижение ставок креди- тования в перспективе 1–2 лет связано с возможным снижением ключевой ставки ЦБ и темпов ин- фляции», — рассуждают специалис- ты КОШЕЛЕВ-банка.

Екатерина Борисенкова

Кредиты на низком старте

с 13 — сегмент рынка —