

РЫНОК ИПОТЕКИ ВОССТАНАВЛИВАЕТСЯ

ОЖИВЛЕНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ОКАЗЫВАЕТ ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ВЛИЯНИЕ И НА РЫНОК ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОН ОСТАЕТСЯ ВЫГОДНЫМ ДЛЯ КРУПНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ-ИНВЕТОРОВ. ПОЗИТИВНЫЕ ОЖИДАНИЯ ЭКСПЕРТЫ СВЯЗЫВАЮТ С ПРОДЛЕНИЕМ ПРОГРАММ ГОСПОДДЕРЖКИ И ДАЛЬНЕЙШИМ Понижением СТАВОК. ЛАРИСА НИКИТИНА

ПОКАЗАТЕЛИ РАСТУТ В первом полугодии текущего года ипотека показывает стабильный рост относительно «провального» 2015-го. По данным ЦБ РФ, количество выданных кредитов выросло на 39,2%, а объем совокупного ипотечно-го портфеля увеличился на 46,15%.

«Главным трендом на рынке ипотеки в текущем году стало восстановление: впервые за последние два года мы увидели рост показателей относительно предыдущего года, — комментирует Анастасия Семенова, аналитик OBR Fogex. — Так, по данным АИЖК, за первые шесть месяцев общий объем выданных кредитов составил 660 млрд руб. Это гораздо выше 458 млрд руб. в 2015-м и немного не дотягивает до 766 млрд руб. в сильном (рекордном) 2014 году». Ситуация в регионах юга России соответствует общему тренду. «Если говорить про юг России, — уточняет Ольга Соловьева, директор по управлению регионами банка «ДельтаКредит», — то в первом полугодии 2016 года по сравнению с первым полугодием 2015-го наблюдается следующая динамика: в Ростове и области количество выданных кредитов выросло на 30% и составило 8,5 тыс. штук, объем ипотечного портфеля вырос на 35,6% и достиг 13,5 млрд руб.; в Краснодаре и Краснодарском крае количество выданных кредитов выросло на 37% и составило 10,5 тыс. штук, объем вырос на 35% и достиг 16,3 млрд руб. выданных ипотечных кредитов».

Вырос средний срок кредитования — с 171,3 до 181,7 месяца (с 14,3 года до 15,14 года). Притом что процентные ставки по ипотечным кредитам снизились по сравнению с началом года на 1,5–2 п.п. «ЦБ продолжает снижать ключевую ставку, что ведет за собой снижение ставок банками, на конец второго квартала средняя ставка по ипотеке максимально приблизилась к докризисным показателям», — отмечает Ирина Прокопенко, заместитель управляющего по розничному бизнесу ПАО «Ростовский ФАКБ „Российский капитал“». Николай Парамонов, начальник управления розничного кредитования банка «Центр-инвест», говорит о двукратном увеличении объемов ипотечного кредитования: «В первом полугодии 2016 года банк „Центр-инвест“ выдал 2206 ипотечных кредитов на сумму 4,1 млрд руб., увеличив вдвое объем кредитования по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. До конца года мы рассчитываем сохранить такой же темп роста».

Одно из важных событий на рынке ипотеки, по словам Ларисы Сулацкой, управляющей филиалом «Ростовский» банка «Глобэкс» (Группа Внешнеэкономбанка), — это принятие правительством РФ решения о продлении программы субсидирования ипотечной ставки до 1 января 2017 года. Льготная ставка была сохранена на уровне 12% годовых. Этот фактор стимулирует дальнейший рост рынка.

ОДНО ИЗ ВАЖНЫХ СОБЫТИЙ НА РЫНКЕ ИПОТЕКИ — ЭТО ПРИНЯТИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВОМ РФ РЕШЕНИЯ О ПРОДЛЕНИИ ПРОГРАММЫ СУБСИДИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНОЙ СТАВКИ ДО 1 ЯНВАРЯ 2017 ГОДА.



ОКОЛО 70% КВАРТИР В НОВОСТРОЙКАХ ПОКУПАЮТСЯ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЙМОВ, ПОЧТИ 90% ИЗ НИХ — ПО ПРОГРАММЕ ГОССУБСИДИРОВАНИЯ

Рост продаж жилой недвижимости констатируют и риэлторы.

ГОСУДАРСТВО И БАНКИ ПОДДЕРЖИВАЮТ ЗАСТРОЙЩИКОВ Смягчение условий ипотечного кредитования и продление действия госпрограмм оказали положительное влияние на спрос на первичном рынке жилья. «Сравнение объемов жилищного строительства и ипотечного кредитования в 2016 году говорит о том, что ипотека существенно поддерживает рынок жилья. Не обеспечивает его рост, но предотвращает более глубокое снижение, — считает Марк Гойхман, аналитик ГК TeleTrade. — Так, по данным Росстата, в январе 2016 года снижение объемов ввода жилья составило 11,3%, а в июне 2016 года — 9%. И такая относительно благоприятная динамика во многом вызвана ростом числа ипотечных жилищных кредитов». Ирина Рогова, аналитик ГК Forex Club, добавляет, что во многом именно благодаря ипотеке с

господдержкой объемы строительства многоквартирных домов выросли на 2%.

Станислав Копылов, управляющий краснодарским филиалом, коммерческий директор региона «Юг» Юникредит-банка, отмечает, что ипотека оказывает решающее влияние на продажи на первичном рынке. Предполагаемая доля приобретений в ипотеку первичного жилья на рынке региона, по мнению эксперта, составляет более 60% от общего количества сделок по жилью. «Госпрограмма субсидирования ипотеки способствуют строительству жилья экономического класса и поддержке рынка ипотечного кредитования, — рассказывает Лариса Сулацкая. — 70% квартир в новостройках покупаются с использованием ипотечных займов, почти 90% из них — по программе госсубсидирования». Банк «Кубань Кредит» совместно с застройщиками наряду с выдачей ипотечных кредитов по госпрограммам развивает собственные программы ипотечного кредитования. По словам руководителя департамента роз-

ничного бизнеса КБ «Кубань Кредит» Александра Пышного, такое сотрудничество выгодно и банку, и застройщику. По данным банка, доля квартир в новостройках партнера-застройщика, которые покупаются с использованием ипотеки, составляет более 95%. «Работающий сегодня вариант — совместные программы девелоперов и банков по коммерческому субсидированию ипотечных ставок — в некоторой мере является заменителем ипотеки с господдержкой. Данный вариант предполагает, что застройщики компенсируют банкам выпадающие доходы из-за снижения ставок по кредитам. В большинстве случаев такая ипотека распространяется только на определенный пул квартир», — комментирует Лариса Сулацкая.

Еще один вид ипотеки, оказывающий позитивное влияние на строительный рынок, — приобретение в кредит жилья на стадии строительства. «Основываясь на данных, собранных за последние годы, мы приходим к выводу, что доля ипотечных кредитов на приобретение объектов на стадии →