

Городская среда

Путь к однозначной ставке

Программа субсидирования ипотеки на первичном рынке жилья выполнила свои задачи. Ставки по коммерческим кредитам на новостройки практически равны максимальной ставке по госпрограмме. На долю субсидируемых кредитов приходится до 40% всей выдаваемой ипотеки, однако ряд экспертов считают, что рынок уже способен удерживать ставки самостоятельно. Сейчас правительство решает, продлевать ли ее дальше и на каких условиях.

— субсидирование —

По программе субсидирования ставок по ипотечным кредитам на приобретение жилья в новостройке в текущей редакции действует до конца года. Причем летом представители Минфина РФ подчеркнули, что программа выполнила свою функцию и продлеваться не будет. Однако в начале октября о развитии существующего механизма госпомощи на рынке ипотеки сообщил премьер-министр Дмитрий Медведев. «Мы и дальше эту программу будем развивать, потому что она позволила решить жилищную проблему миллионам наших людей», — сказал в интервью «Первому каналу» Дмитрий Медведев.

За март 2015 — август 2016 годов, по данным Минфина РФ, в стране было выдано более 399,63 тыс. таких кредитов на сумму 718,86 млрд руб. В целом, по данным Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), по программе банки выдадут около 550 тыс. кредитов примерно на 1 трлн руб., в том числе 344 тыс. на 625 млрд руб. в текущем году. Это около 40% всех кредитов, выданных за время ее действия. По прогнозам АИЖК, в рамках программы будет куплено около 30 млн кв. м жилья, что составляет 35% всего строительства многоквартирных домов за этот период. Небольшое замедление темпов выдачи кредитов по госпрограмме эксперты объясняют снижением рыночных ставок на фоне замедления инфляции и стоимости фондирования. Несмотря на то что ставки по программе субсидирования ниже, чем на вторичном рынке, около 60% ипотечных кредитов, которые будут выданы в текущем году, пойдут на приобретение жилья на вторичном рынке. Это происходит потому, что разница между ставками все больше снижается: сейчас она составляет в среднем 1–1,5 п.п. по сравнению с 3–5% в 2015 году.

Без субсидий не было бы новостроек

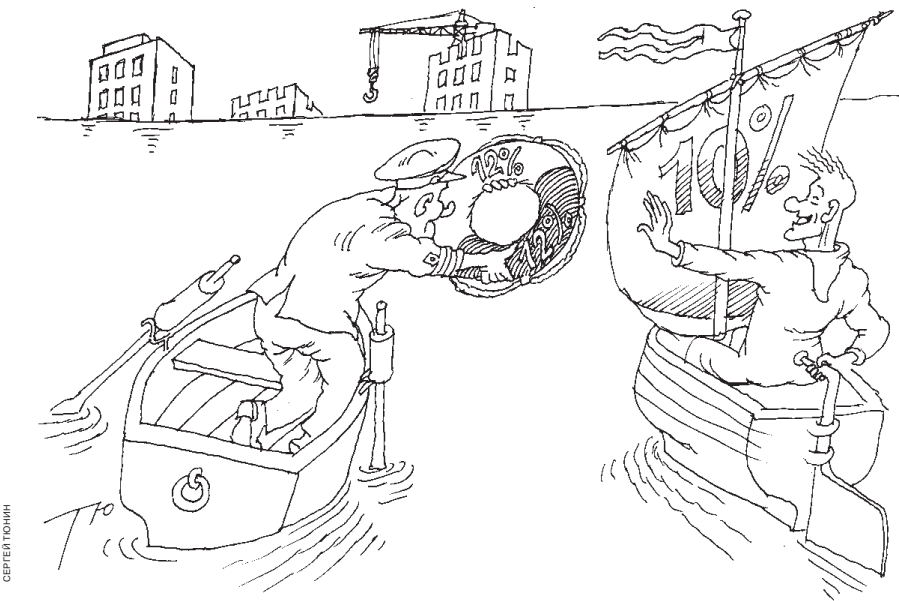
Напомним, госпрограмма стартовала в марте 2015 года в качестве антикризисной поддержки продаж жилья в новостройках. Этому предшествовало резкое повышение клю-

чевой ставки ЦБ до 17% в декабре 2014 года, даже несмотря на снижение ставки до 15% уже в феврале 2015 года, ипотечные ставки по кредитам составляли 15–18% годовых. Продажи жилья в новостройках резко упали, под угрозу был поставлен весь строительный сектор, который генерирует более 5% ВВП. Госпрограмма снижала ставку за счет прямого субсидирования выпадающих доходов банков до уровня ключевой ставки ЦБ, увеличенной на 3,5 процентного пункта, вследствие предоставления ими скидок при выдаче физическим лицам кредитов по ставке первоначально 13%, а затем 12% годовых. Заемщик может взять ссуду на сумму до 8 млн руб. в Москве и Санкт-Петербурге и 3 млн руб. в остальных регионах при первоначальном взносе от 20% на срок до десяти лет.

С начала действия программы она стала основным драйвером рынка продаж в новостройках. «Более 95% ипотечных кредитов, взятых для покупки квартиры в наших проектах, — с господдержкой», — отмечает руководитель департамента маркетинга риэлторской компании «Магистрат-Дон» Валентина Борошко. — Без нее продажи в целом по рынку были бы ниже еще на 30%. Плохо было бы и в строительной отрасли, и всем связанным с ней, включая банки». Программу оказались одной из самых эффективных антикризисных мер. — подчеркивают в АИЖК. — Каждый рубль бюджетных средств привлекается в жилищное строительство примерно 60–80 руб. внебюджетных инвестиций, из которых более 30 руб. — средства населения».

Однако доля субсидирования в общем объеме выдаваемых кредитов снижается, констатирует в Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию. «Еще в первом квартале она составляла 46%, а во втором квартале — снизилась до 34%», — отмечают в АИЖК. — Это говорит о том, что рынок постепенно преодолевает последствия негативно-го влияния внешних факторов, особенно ярко проявившихся в начале 2015 года».

Если еще год назад рыночные ставки были на 3–4 п.п. выше программных, то сейчас — на 1–1,5 п.п. До конца года ставки по ипотеке продолжают снижаться. В конце сен-



СЕРГЕЙ ТЮНИН

тября ЦБ в очередной раз снизил ключевую ставку на 0,5%, до 10%, учитывая замедление инфляции в соответствии с прогнозом снижения инфляционных ожиданий при сохранении неустойчивой экономической активности. «Если сейчас средняя ставка выдачи по рыночным (вне программы субсидирования) продуктам составляет 13,4%, а самые выгодные предложения начинаются от 12,5% годовых, то к концу года средние ставки вполне могут упасть ниже 13%, а минимальные ставки выдачи ипотеки по рыночным программам приблизятся к 12%», — считают в аналитическом центре АИЖК.

Рынок справится

Пока точно неизвестно, какие меры в области поддержки жилищного кредитования будет принимать государство и как именно будет модифицирована программа. Покупатели между тем не дожидаются ясности, а стараются успеть купить квартиру по программе на действующих условиях. «Уже по итогам лета мы фиксируем увеличение продаж в новостройках Московской области на 4% по отношению к аналогичному периоду прошлого года», — отмечает директор департамента продаж девелоперской компании ОПИН Наталья Немчинова. — По данным Росстата, летом текущего года в области было зарегистрировано 23,97 тыс. ДДУ, в то время как в 2015 году в июне—августе — 23,1 тыс. ДДУ». По прогнозам Натальи Немчиновой, при сохранении текущих условий в сочетании с сезонностью спрос может вырасти даже на 20% именно за счет мотивации «успеть попасть в условия программы».

Эксперты считают, что рынок достиг того состояния, когда не нуждается в прямой

помощи государства, чтобы обеспечивать заемщиков доступными кредитами. «В начале 2017 года рыночные ставки по ипотеке продолжают снижение», — уверены в АИЖК.

Если программа и будет отменена, то ставки вырастут совсем незначительно, считают эксперты. «Вероятно, ставки по кредитам могут вырасти до 12–13%, что приведет к некоторому снижению темпов роста продаж», — прогнозирует директор управления по ГЧП ГК КОРПОС Довран Гаррагов. — Но это не сравнить с ситуацией 2014–2015 годов, когда ставки взлетели до 15–18%, а продажи жилья практически встали». Сейчас участники рынка утверждают, что сохранению уровня ставок будут способствовать и существующие сейчас предложения, в том числе совместные акции застройщиков и банков. «Банки вошли в плотное взаимодействие с застройщиками не только в части аккредитации строительных объектов, но и в части продаж и построили свои бизнес-процессы таким образом, чтобы общая маржа банка и строителя обеспечивала психологически приемлемые ставки для потребителя», — отмечает руководитель по развитию продуктов для сделок с недвижимостью Промсвязьбанка Елена Назаренко. — На рынке множество совместных акций, где ставка из привычного двузначного числа превратилась в однозначное — 9%, 8% и ниже».

Какая поддержка останется?

Сейчас Минстрой РФ обсуждает с правительством два варианта продления программы. Первый вариант предусматривает изменение размера процентной ставки, второй — продление программы только для отдельных категорий граждан или

программ, сообщил в интервью ТАСС на форуме «Сочи-2016» министр строительства и ЖКХ России Михаил Мень.

АИЖК со своей стороны разрабатывает дополнительные меры поддержки ипотечного рынка, которые позволят снизить ставки без использования бюджетных средств. Они включают развитие вторичного рынка ипотеки за счет улучшения механизма секьюритизации и снижения расходов банков на работу с закладными за счет запуска электронного полиса.

Увеличивать долю фондирования за счет привлечения средств с фирмынка АИЖК предлагает с помощью механизма выпуска односторонних ИЦБ с поручительством АИЖК на программной основе. В АИЖК рассчитывают, что уже в 2018 году до 30–40% объема выдаваемой ипотеки будут фондироваться за счет ипотечных ценных бумаг вместо 5–10% сейчас. «Секьюритизация всегда была и будет качественным инструментом для банков, позволяющим управлять фондированием для ипотеки и, как следствие, изыскивать возможности для снижения процентных ставок для заемщиков», — соглашается Елена Назаренко.

Активным применением технически возможного оформления залковых в электронном виде претпугует несовершенство законодательства. Как отмечают в АИЖК, законодательно залковая может быть оформлена только на бумажном носителе. «Перевод залковой в электронную форму становится необходимым механизмом и позволяет обеспечить быстрый цикл ипотечной сделки как на первичном, так и на вторичном рынке», — отмечают в АИЖК. — С одной стороны, это позволит сократить временные затраты заемщика, с другой — снизить операционные затраты кредитора. По оценкам АИЖК, снижение затрат банков на выдачу ипотечных кредитов повлечет за собой снижение процентных ставок».

В целом ипотечный рынок имеет кратный потенциал роста. По оценкам АИЖК, при снижении средней ставки до 10% потенциальная емкость рынка увеличится до 1,2–1,4 млн выдаваемых в год кредитов, а это не меньше 2 трлн руб. В АИЖК подчеркивают, что эта цифра актуальна даже в текущей непростой обстановке — согласно исследованию, проведенному в конце 2015 года АИЖК и Всероссийским центром изучения общественного мнения, росту рынка способствует большой спрос населения на современное жилье и общий объем спроса на жилье в пятилетней перспективе составляет 300 млн кв. м. Его формируют 6 млн семей, из которых не менее 50% планируют приобрести жилье с использованием ипотеки.

Елена Мелованова

20–21
октября

международный
форум

СРЕДА ДЛЯ ЖИЗНИ 2016

НОВЫЕ СТАНДАРТЫ

г.Иннополис

МИНСТРОЙ
РОССИИ

STRELKA KB

16+ реклама