



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«ЭКОНОМИКА РЕГИОНА»

КРЕДИТНЫЙ ИНДИКАТОР

Аналитики и эксперты различных секторов рынка спорят о том, закончился кризис или видимые улучшения в экономике — это лишь небольшая передышка, а дальше будет только хуже. В последние полгода доля оптимистов значительно выросла.

Для меня уже многие годы индикатором того, что происходит в экономике, является поведение банков. Помню, в разгар прошлого кризиса, в 2009 году я пришел в свой банк и попросил оформить мне карту Visa Classic. Операционистка, испуганно распахнув глаза, замирающим голосом спросила: «Кредитную???» Когда я ответил, что дебетовую, девушка с видимым облегчением вздохнула.

В последние же месяцы банки, с которыми мне хоть раз приходилось иметь дело, все настойчивее предлагают взять потребительский кредит. И натиск их растет. Последний мой визит в банк за получением зарплатной карты закончился диалогом, диаметрально противоположным по смыслу тому, который произошел там семь лет назад. Операционистка предложила оформить на зарплатной карте возможность овердрафта. Мой отказ вызвал у девушки недоумение и даже чуть ли не настойчивое требование объяснить причину моего нежелания влезать в долг.

В общем, у банков, как ни крути, появились средства, которые они мечтают дать в долг частным клиентам и даже в последнее время уже и частному бизнесу (хоть и с серьезными оговорками). Учув этот тренд, правительство, судя по всему, решило от господдержки ипотеки отказаться. Но даже если программа субсидирования ставки жилищных кредитов и будет свернута, катастрофы на рынке не произойдет — процентные ставки по ипотеке и без участия государства уже пришли практически к докризисному уровню.

Впрочем, следует признать, что политика банков вещь переменчивая — от раздачи кредитов направо и налево до введения заградительных ставок у них может пройти всего несколько дней.

Так или иначе, очередной сложный год подошел к концу, бизнес встречает его с умеренным оптимизмом и даже в соцсетях не видно традиционной шуток о том, что наступивший год будет хуже прошлого, но лучше будущего.

А на оптимизме вся наша экономика и держится.



КОЛОНКА РЕДАКТОРА

«ОТМЕНА ГОСПОДДЕРЖКИ — КАК КОНЕЦ СВЕТА: ВСЕ ЕЕ ПРЕДСКАЗЫВАЮТ, НО НИКТО НЕ БОИТСЯ»

ВВЕДЕННАЯ НА ВОЛНЕ КРИЗИСА ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА СТАВКИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В НАСТУПАЮЩЕМ 2017 ГОДУ, ПО МНЕНИЮ БОЛЬШИНСТВА ОПРОШЕННЫХ ЭКСПЕРТОВ, ПРОДЛЕНА НЕ БУДЕТ — СТАВКА РЕФИНАНСИРОВАНИЯ ЦЕНТРОБАНКА СНИЖАЕТСЯ, А ПОТОМУ БОЛЬШИНСТВО ДЕВЕЛОПЕРОВ КАТАСТРОФИЧЕСКИХ ПОСЛЕДСТВИЙ ОТМЕНЫ СУБСИДИРОВАНИЯ СТАВКИ ИПОТЕКИ НЕ ОЖИДАЮТ.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Ипотечные ставки напрямую связаны с ключевой ставкой Центробанка — обычно они выше на 2–3%. Именно с этим был связан запуск программы государственной поддержки ипотеки весной 2015 года, после того как в декабре 2014 года ключевая ставка ЦБ резко взлетела до 17%. Но сегодня ситуация совсем иная — ключевая ставка составляет всего 10%. «Это означает, что даже если программу господдержки ипотеки не продлят, окончание ее действия не должно привести к серьезному изменению ставок по ипотеке, учитывая тенденцию 2016 года и дальнейший вероятный прогноз по снижению ключевой ставки в 2017 году», — говорит Вера Сережина, директор управления стратегического маркетинга и исследований рынка холдинга RBl.

С ОГЛЯДКОЙ НА НЕФТЬ С началом каждого нового года вопрос субсидирования становится драйвером движения рынка первичной недвижимости. Опасение, что программа субсидирования будет отменена, многих покупателей толкает к скорой покупке недвижимости.

«Естественно, во многом положительное или отрицательное решение по продлению субсидирования будет связано с экономическим состоянием страны. В частности, с котировками на нефтяном рынке. При негативном сценарии — обвале цен на нефть — экономика страны может вновь упасть, что потребует продления очередного этапа программы субсидирования ипотечных ставок», — говорит Игорь Петров, генеральный директор E3 Investment. — Принимая во внимание экономическое, геополитическое состояние страны, отсутствие серьезных предпосылок к дестабилизации текущего положения, можно говорить о том, что очередное понижение ключевой ставки будет во втором квартале 2017 года».

Юлия Мошкова, руководитель отдела ипотечного кредитования компании «Петербургская недвижимость», считает, что экономическая ситуация стабилизировалась, что не могло не отразиться на рынке ипотечного кредитования. Она приводит статистику: «Так, если в прошлом году разница между средними процентными ставками на весь период кредитования по программе господдержки и без нее составляла около 2,5% (11,5 против 14%), то сейчас это уже 0,7% (11,2 против 12,5%). В связи с этим мы считаем весьма вероят-

ным прекращение госсубсидирования ставок с 2017 года. Регулирование рынка, вероятнее всего, будет происходить за счет формирования специальных партнерских программ между банками и застройщиками. Тем не менее, как показывает практика „Петербургской недвижимости“, разница в ставках кредитования даже в пределах 0,3–0,5% важна для клиентов, поэтому мы ожидаем роста количества ипотечных сделок до конца года».

Ирина Зуева, управляющий директор по ипотеке филиала ВТБ24 в Санкт-Петербурге, рассуждает: «Полагаю, что в текущей ситуации уже можно говорить о завершении программы господдержки. С учетом снижения ключевой ставки банки выровняли ставки по ипотечным кредитам до докризисного уровня, поэтому ожидать существенного падения спроса не приходится. Безусловно, сезонная составляющая будет более выраженной, в частности, она окажет влияние на формирование спроса в первом квартале 2017 года. И с учетом аномально высокого спроса на ипотеку в феврале нынешнего года в первом квартале 2017 года рынок ипотеки ждет снижение по сравнению с первым кварталом 2016 года. Сейчас и строительный рынок, и банки подготовились к переходу на новые ставки. Базовые ставки были снижены в октябре, прогнозируемая в 2017 году среднерыночная ставка будет около 12,5% годовых. Это комфортная ставка для долгосрочного ипотечного кредитования. Прогнозировать объемы выдачи в следующем году сложно, слишком много аспектов влияет на рынок недвижимости, но полагаю, что в итоге снижения не будет. Мы рассчитываем на прирост объема выдач ипотечных кредитов в целом по рынку в 15%».

БОЛЬШЕ ПОЛОВИНЫ Участники рынка признают, что значение ипотечного кредитования для рынка жилья в этом году очень велико. По отзывам застройщиков, в сегменте жилья эконом- и комфорт класса доля ипотечных сделок составляет 50–60%. И именно возможность взять кредит по минимальной ставке при первом взносе в 20–30% во многом стимулировала продажи на рынке.

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик группы компаний «Финам», отмечает, что за первые девять месяцев 2016 года в РФ объем выданных жилищных кредитов в

РФ в рублях вырос на 33,7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. В штуках в РФ число выданных кредитов выросло на 28,6%. Ставки снизились с 14 до 12,71%. В Петербурге за девять месяцев 2016 года жилищные кредиты в деньгах выросли на 41,4% по сравнению с аналогичным периодом 2015 года, до 64,9 млрд, а в штуках — на 36% год к году, до 30,6 тыс.

За третий квартал в РФ квартиры на первичном рынке подорожали на 3,4% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. На вторичном рынке в целом по РФ цены упали на 5,3%. «Опережающее падение по отношению к первичному рынку связано с субсидированием ипотеки на первичном рынке со стороны государства. Скорее всего, вышеозначенная тенденция сохранится и в целом по году, так как отмена субсидирования запланирована в конце декабря», — говорит господин Нигматуллин.

«По нашей оценке, резкого снижения объемов ипотеки в 2017 году ждать не стоит. Во-первых, люди все равно будут стремиться покупать жилье: улучшать уже существующие жилье, приобретать „с нуля“ новое. Есть объективные миграционные и иные социальные процессы, которые ведут к покупке недвижимости. Во-вторых, население адаптировалось и к ипотечным, и к потребительским кредитам, поэтому психологически люди готовы „вписаться“ в многолетние долги, понимая, что в этом случае платить ежемесячно определенную сумму они будут за свое жилье, а не за аренду чужого. Так что, по нашему мнению, покупатели будут готовы приобретать квартиры даже на дорожающем рынке недвижимости и, возможно, даже чуть по более высоким ставкам», — полагает руководитель отдела маркетинга ООО «Н+Н» Майя Афанасьева.

СОМНЕНИЙ НЕТ! Директор по продажам Seven Suns Development Алексей Бушуев категоричен: «Как у девелоперов, так и у представителей банковского сектора нет сомнений в том, что программа господдержки продлена не будет. Запуск бюджетного субсидирования ипотеки в 2015 году был нацелен на минимизацию шоков для застройщиков и кредитных организаций от резкого подъема ключевой ставки ЦБ России. Сегодня — в условиях растущего дефицита бюджета — правительство недвусмысленно дало понять, что раз ключевую ставку