

СТАВКА ПОДДЕРЖИВАЕТСЯ

ГЛАВНЫМ ДОСТИЖЕНИЕМ 2015 ГОДА БАНКИРЫ СЧИТАЮТ СОКРАЩЕНИЕ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ВСЕГО ЛИШЬ НА ТРЕТЬ. БОЛЕЕ ЗНАЧИТЕЛЬНОГО ПАДЕНИЯ, КАК ЭТО БЫЛО В ПРОВАЛЬНОМ 2009-М, УДАЛОСЬ ИЗБЕЖАТЬ БЛАГОДАРЯ ЗАПУСКУ ПРОГРАММЫ ГОСПОДДЕРЖКИ. ЕЛЕНА ПАШУТИНСКАЯ («Ъ-ДОМ», № 30 ОТ 24.02.2016)

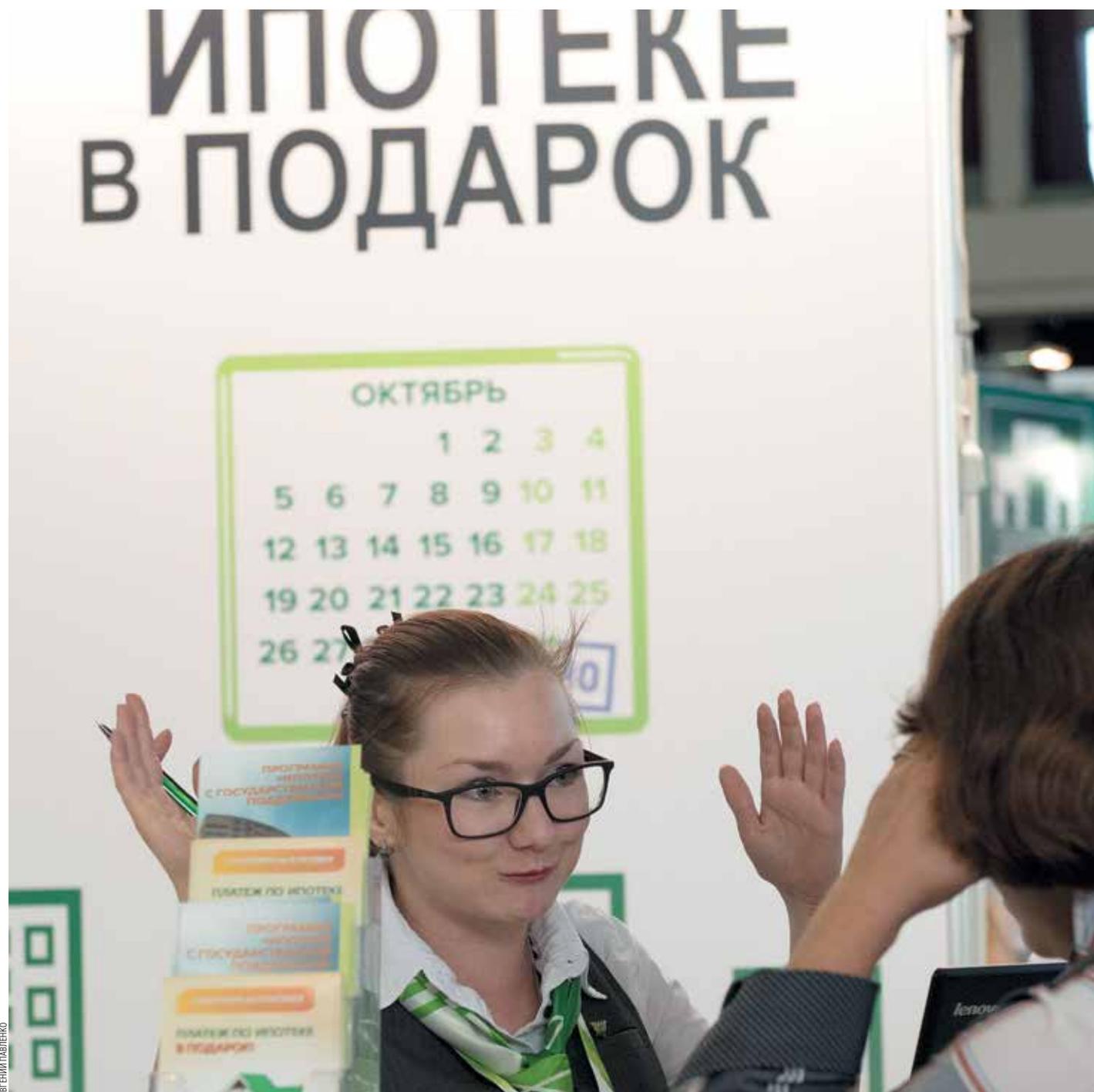
Единственным способом сохранить уровень рынка эксперты считают продление действия госпрограммы хотя бы на год.

СТРУКТУРНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ По данным Банка России, за 2015 год в стране было выдано 691,85 тыс. ипотечных жилищных кредитов суммарно на 1,14 трлн рублей. Это меньше уровня 2014 года на 31,9% в количественном и на 34,7% в стоимостном выражении. В декабре объем рынка ипотечного жилищного кредитования составил 162,1 млрд рублей, было выдано 97,7 тыс. кредитов, что на 28,5% меньше, чем в декабре 2014 года. В то же время, отмечают эксперты «Русипотеки», такие показатели можно считать достижением, если сравнить с провальными данными кризисного 2009 года. Тогда количество выданных ипотечных ссуд сократилось более чем на 61%, а их объем — на 74,5%.

Удержать ипотечный рынок от обрушения удалось главным образом благодаря программе субсидируемой государством ипотеки, запущенной в марте прошлого года. Эти кредиты выдаются на покупку недвижимости на первичном рынке под конечную ставку не более 12% годовых. Недополученные доходы банка до уровня ключевой ставки ЦБ, увеличенной на 3,5 п. п., покрываются госсубсидией, с 3 августа 2015 года она составляет 11%. Минфин РФ сообщил, что за март — декабрь в стране по этой программе было выдано более 210 тыс. кредитов в сумме более чем на 374 млрд рублей. Это составляет чуть больше трети от выданной в стране ипотеки и по количеству, и по объему. «Рост первичного рынка на фоне мер государственной поддержки — одна из основных тенденций в 2015 году», — констатирует директор департамента продаж подразделений сети Абсолют-банка Иван Любименко.

«Запуск программы во втором квартале значительно поддержал рынок ипотечного кредитования и не позволил реализоваться худшим прогнозам аналитиков, ожидавших спад на уровне 2009 года», — отмечают в ВТБ24.

Другим фактором поддержки рынка стало последовательное снижение ключевой ставки ЦБ: за год регулятор, отмечая замедление темпов развития инфляции, пересматривал ее значение пять раз. В результате ключевая ставка снизилась с 17% в декабре 2014 года до 11% в августе 2015-го. Однако с тех пор из-за снижения цен на нефть риски инфляции в стране вновь выросли, что не позволило регулятору продолжить снижать ставку и дальше. Ключевая ставка влияет на стоимость кредитных ресурсов для всех участников финансового рынка, поэтому ее снижение отразилось и на стоимости ипотечных кредитов. «Совокупное действие снижения ключевой ставки и выдачи кредитов по госпрограмме позволило снизить средневзвешенную ставку выдачи на рынке с 14,7% в феврале—марте 2015 года до 12,7% в декабре», — отметили в ВТБ24.



БОЛЬШИЕ ПЕРСПЕКТИВЫ, ОТКРЫВАЮЩИЕСЯ БЛАГОДАРЯ ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУ, ПОКА НЕ ПРИВЛЕКАЮТ ЗНАЧИТЕЛЬНОГО КОЛИЧЕСТВА ЗАЕМЩИКОВ

По программе с господдержкой заемщикам доступны минимальные ставки: среднерыночный уровень составляет 11,7%. В то же время среднерыночный уровень ставок на вторичном рынке — 15,2%, по кредитам на новостройки без госпрограммы — 13,28%.

В 2015 году изменилась и структура ипотечного рынка: радикально выросла доля госбанков, которые могут позволить себе выдавать кредиты под невысокий процент. По подсчетам экспертов «Русипотеки», рыночная доля Сбербанка достигла 66%, в целом банки с госучастием контролируют 87% рынка. Например, сейчас Сбербанк выдает кредиты по субсидируемой государством программе под 11,4% годовых, кредиты на покупку жилья на вторичном рынке

— для незарплатных клиентов 14,5–15,5% при условии комплексного страхования. По кредитам на готовое жилье ставка будет на 1 п. п. ниже после регистрации ипотеки в пользу банка. ВТБ24 по программе также выдает кредиты под 11,4% годовых. Покупку готового жилья незарплатным клиентам банк кредитует по ставке от 14% годовых при условии комплексного страхования.

УМЕНЬШЕНИЕ ЧЕКА Ипотечные кредиты, не связанные с программами господдержки, оказались малодоступны заемщикам в 2015 году. К тому же риски потери дохода или реальное сокращение зарплаты заставили значительное количество заемщиков отказаться от покупки новой квартиры. В основном кредиты выдавались на улучше-

ние жилищных условий: взять ипотеку могли граждане, у которых была возможность заменить имеющуюся квартиру на новую. «Сокращение происходило в основном за счет вторички, по результатам десяти месяцев 2015 года, по данным Росреестра, выдачи на вторичку на ипотечном рынке сократились на 46% к аналогичному периоду 2014 года», — говорит заместитель председателя правления «Дельтакредита» Ирина Асланова.

«Это обусловлено перераспределением спроса на ипотеку с пониженной ставкой благодаря мерам государственной поддержки и участию крупнейших застройщиков в дополнительном субсидировании ставок, — называет причины Иван Любименко. — Вторым сегментом, показавшим