

ПРОБИЛ ЛИ ЧАС ИПОТЕКИ

В этом году прекращена господдержка ипотеки. Условия кредитования снова регулирует рынок. Стоит ли ждать дальнейшего снижения ставок или наступил тот самый оптимальный момент для оформления ипотеки, мы поинтересовались у аналитиков.



До потери смысла

2015–2016 годах, вопреки глубокому кризису на рынке кредитования, ипотека оставалась, по сути, единственным драйвером роста в портфелях банков. К январю 2017 года доля ипотеки в совокупном розничном портфеле банковской системы достигла 42%. Драйвером роста была двухлетняя программа господдержки, по которой государство компенсировало банкам разницу между ставкой ипотечного кредита для потребителя и реальной доходностью этого кредита для банка. За основу расчета брали ключевую ставку, которая в начале 2015 года находилась на аномально высоком уровне — 17%. Максимальный же уровень ставок для клиентов по этой программе не мог превышать 12% годовых. Разницу между ставкой 12% годовых и ключевой компенсировал банкам — участникам программы Минфин. По мере снижения ключевой ставки уменьшалась и компенсация. В сентябре 2016 года ключевая ставка достигла уровня 10%, смысл в продолжении программы исчез.

Опустили до рекорда

Госпрограмма действовала только на покупку жилья в новостройках, тогда как традиционно большая часть ипотечных кредитов идет на приобретение готового жилья. «Безусловно, программа способствовала смещению спроса в сторону новостроек, и в период ее действия доля ипотеки на вторичку снижалась процентов на десять или даже больше», — оценивает ситуацию старший вице-президент банка ВТБ 24 Андрей Осипов.

На момент завершения программы процентные ставки по ипотеке у лидеров рынка держались на уровне 11,5–12%. Однако уже в январе-феврале ряд игроков снизили свои ставки на 0,25–0,5%. «В декабре 2016 года средневзвешенная ставка 15 крупнейших кредиторов по программе субсидирования составляла 11,4%», — отмечают в аналитическом центре Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК).

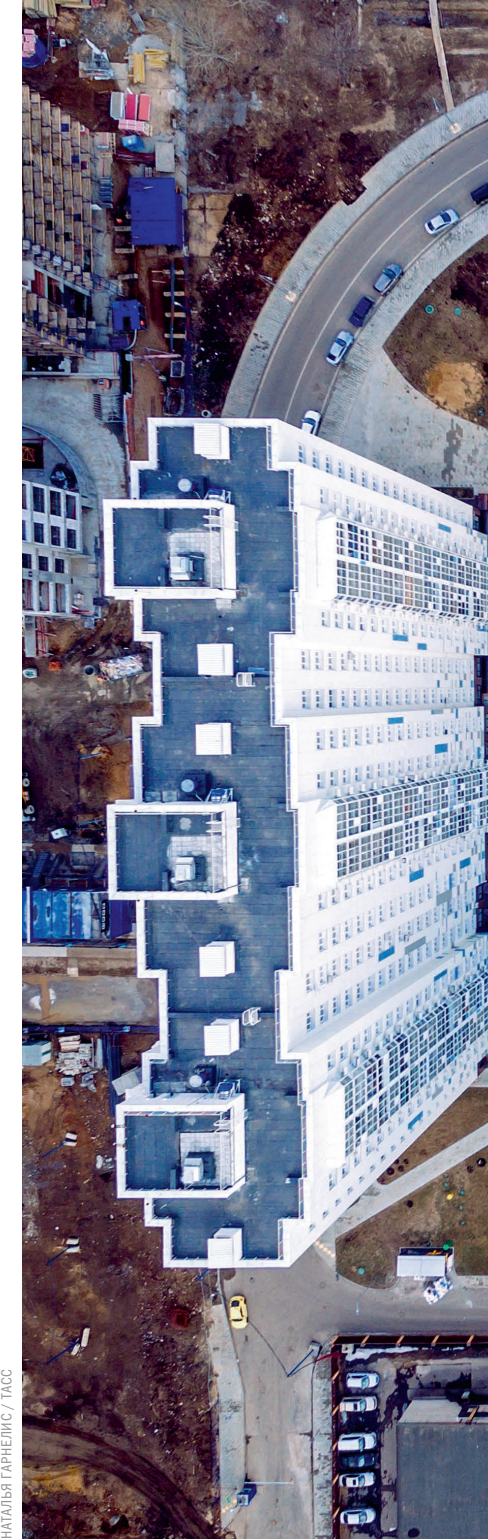
Аналитики напоминают, что в январе-феврале 2017 года после окончания программы субсидирования средневзвешенная ставка по рыночным программам на первичном рынке находилась в диапазоне 12,7–12,9% на период строительства. В марте 2017 года после значительного снижения ставок крупнейшими участниками рынка средневзвешенная ставка на покупку строящегося жилья опустилась до рекордного значения в 11%, что на 0,4 п. п. ниже условий ипотечного кредитования на первичном рынке в период завершения госпрограммы.

Меняют условия

Главная причина нынешнего тренда на ипотечном рынке — продолжение снижения Банком России ключевой ставки и ожидания, что до конца года ключевая ставка может опуститься до 8%. «В ближайшие два-три года мы можем увидеть ипотечные ставки на уровне

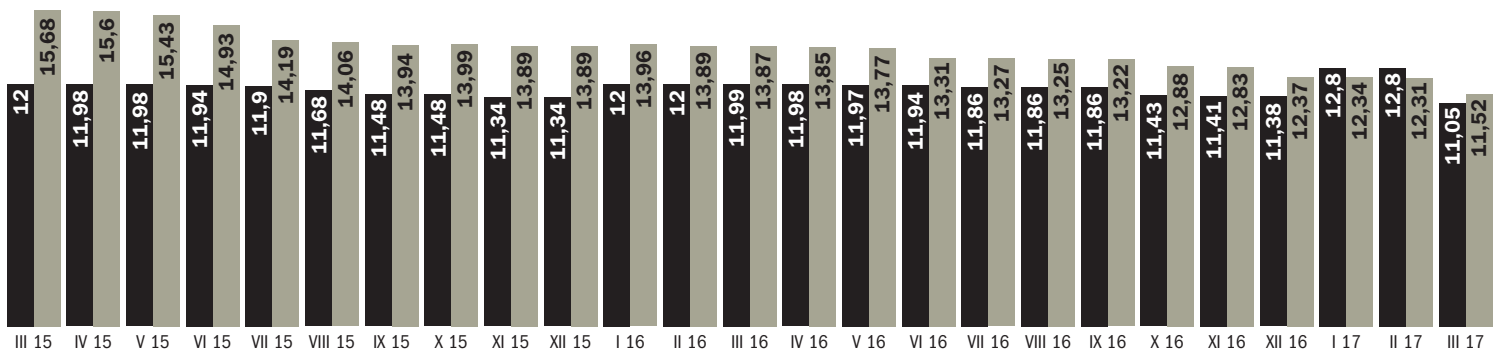
9% годовых», — полагает Андрей Осипов. Вторая причина, способствующая снижению ставок, — усиление конкуренции между банками за ипотечного заемщика. Ипотека по-прежнему остается самым «качественным» продуктом в рознице, уровень просрочки по этим кредитам, по данным ЦБ, на 1 февраля 2017 года составлял всего 2,7%, в то время как по всем остальным розничным кредитам средний уровень просрочки достиг 14,5%, отмечают в АИЖК.

Сейчас ставки по ипотеке достигли рекордно низких показателей, факти-



НАТАЛЬЯ ГАРНЕЛИС / ТАСС

ДИНАМИКА СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫХ СТАВОК ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ (%)
(ПРИ УСЛОВИИ ЧТО ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС СОСТАВЛЯЕТ 30%, А СРОК КРЕДИТОВАНИЯ 15 ЛЕТ)



ТЕКСТ Юлия Локшина
ФОТО Наталья Гарнелис / ТАСС