

# Ипотека проживет без господдержки

Программа субсидирования процентных ставок по ипотеке завершила свое действие в 2016 году и не была продлена на текущий год. Господдержка существенно поддержала рынок. В Самарской области за прошлый год было выдано ипотечных кредитов на 30,1 млрд руб., что выше показателей 2015 года более чем на 16%. Банки и эксперты уверены, что рост объемов выдачи ипотечных кредитов продолжится и в этом году из-за значительного снижения ставок. Уже сейчас некоторые банки предлагают ипотеку под 10,9%, и, по мнению аналитиков, это далеко не предел. К концу года эксперты предрекают снижение ставок до 9–10%.

## — тенденции —

В РФ за 2016 год, по данным Банка России, было выдано 856,4 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 1,47 трлн руб., что на 27% больше, чем в 2015 году, в стоимостном и на 22% в количественном выражении. Если говорить о Самарской области, то за прошлый год было выдано 22 тыс. ипотечных кредитов. Рост по сравнению с 2015 годом составил 14,8%. Объем выданных ипотечных жилищных кредитов увеличился на 16,4% и составил 30,1 млрд руб., сообщили в пресс-службе самарского отделения Волго-Вятского ГУ Банка России, добавив: «Подобному росту способствовала, в том числе, государственная программа субсидирования процентной ставки». По мнению управляющего филиала «Потенциал» банка «Российский капитал» Виталия Батрака, благодаря господдержке рынка падение объемов ипотечного кредитования не было таким стремительным, как в 2009 году.

В конце 2014 года ставки по ипотечным кредитам резко возросли после увеличения ключевой ставки Центробанком с 10,5% до 17%. В 2015 году ключевая ставка была снижена сначала до 15%, а после — до 14%. В настоящее время она составляет 9,75%.

Для стабилизации ситуации на ипотечном рынке в марте 2015 года правительством РФ была запущена программа субсидирования ипотечной ставки. В рамках программы «льготной ипотеки» кредиты для приобретения жилых помещений на первичном рынке, выданные с 1 марта 2015 года до 1 марта 2016 года, было решено предоставлять гражданам по ставке 12% годовых. 1 марта 2016 года правительство приняло решение о продлении программы до конца 2016 года. Всего в рамках действия программы было выдано 927 млрд руб. ипотечных кредитов, 556 млрд руб. из которых — в 2016 году. Более 25 млн кв. м жилья, в том числе свыше 15 млн кв. м в прошлом году, было приобретено в рамках программы «льготной ипотеки».

В ПЦ «Волжский» АО «Райффайзенбанк» уверены, что программа субсидирования ставок оказала существенную поддержку как банковскому сектору, так и застройщикам. «Около 90% от всех ипотечных займов на покупку строящегося жилья в нашем филиале в 2015–2016 годах были предоставлены именно на льготных условиях. В начале 2015 года из-за сложившейся экономической ситуации банки не могли предлагать ставки ниже 15–17% годовых. Как следствие рынок недвижимости практически встал. Запуск программы «Ипотека с господдержкой» позволил изменить ситуацию: спрос на строящееся жилье стал постепенно расти. В 2016 году банки получили возможность существенно пересмотреть свои предложения. После снижения ключевой ставки стоимость денег на рынке пошла вниз и рынок оперативно отреагировал на это «потепление». А к концу года оформить ипотечный кредит на покупку строящегося жилья по ставке 11,5% можно было и вне программы субсидирования», — отмечают в банке.

## Выстроились на ипотеке

По предварительным данным Росстата, в прошлом году в России было построено 48,2 млн кв. м жилья — практически на уровне 2014 и 2015 годов. В Самарской области в 2016-м введено в эксплуатацию 1,9 млн кв. м жилья, что составило 89% от планового показателя. При этом цены на недвижимость на протяжении прошлого года постепенно снижались. Так, по данным директора ООО «Территориальное агентство оценки» Татьяны Володиной, средняя стоимость 1 кв. м на первичном рынке недвижимости в Самаре за год с марта 2016 года по март текущего года упала с 51,9 тыс. руб. до 48,9 тыс. руб. Сократилась также стоимость 1 кв. м жилья на вторичном рынке — с первого квартала 2016 года до того же периода 2017-го она снизилась на 2,4 тыс. руб. и составила 57,8 тыс.

По мнению экспертов, стабилизация рынка жилищного строительства во многом способствовала господдержке ипотечного кредитования. «Банки смогли продолжать кредитование, выдавая ипотеку на строящиеся объекты, спрос на которые за счет значительной разницы в ставках по ипотеке для первичного и вторичного рынков был существенным», — отмечает Виталий Батрак. Старший

vice-президент, директор департамента ипотечного кредитования ВТБ 24 Андрей Осипов также считает, что программа господдержки «в полной мере выполнила свою роль и поддержала важнейшие для страны жилищный сектор и рынок жилищного кредитования».

Директор департамента розничного кредитования АО «Кошелёв-банк» Дмитрий Ермолаев назвал «льготную ипотеку» драйвером рынка недвижимости. «Она обеспечила доступность ипотечного кредитования, как по стандартным программам, так и в рамках реализации программ государственной поддержки жилищного кредитования. Востребованность кредита на льготных условиях сильно поддержала рынок первичного жилья, так как основная доля выдач ипотечных кредитов приходится на приобретение именно объектов первичного рынка», — поясняет господин Ермолаев.

Схожей позиции придерживается директор департамента ипотечного кредитования СМП-банка Наталья Коныгина, по словам которой в 2016 году объем выданных ипотечных кредитов на покупку новостроек вырос более чем на 30% по сравнению с 2015 годом. «В текущих экономических условиях это отличный показатель. При этом господдержка оказала положительный эффект не только на продажи на первичном рынке жилья, но и на смежные сегменты экономики, оказав мультипликативный эффект: деньги, вложенные в стройку, поддерживали целый ряд других отраслей», — подчеркивает госпожа Коныгина.

## Ставки сделали рынок

По мнению практически всех опрошенных «Б-Банк» экспертов, восстановлению рынка ипотечного кредитования в прошлом году способствовало также постепенное снижение процентных ставок. По информации самарского отделения Волго-Вятского ГУ Банка России, по итогам 2016 года средневзвешенная ставка по ипотеке в Самарской области снизилась на 0,9 п. п. и составила 12,6%. Если говорить о России в целом, то средневзвешенная ставка по ипотеке в 2016 году составила 12,48%, а в декабре снизилась до 11,55%. Дмитрий Ермолаев приводит следующие данные: в течение прошлого года ставка по ипотеке была снижена с 14% до 12,7%. «Кроме того, анонсированное во втором полугодии 2016 года завершение программы господдержки стимулировало и банки, и потребителей на скорое принятие решений, что также привело к росту объема выданных ипотечных кредитов», — отмечает господин Ермолаев.

По словам Виталия Батрака, за время действия госпрограммы ситуация в банковском секторе нормализовалась, завершился срок открытых в кризис «дорогих» депозитов. «Необходимость в государственной поддержке отпала, так как банки начали самостоятельно снижать ставки по ипотеке», — поясняет господин Батрак. По словам Андрея Осипова, к концу 2016 года уровень ставки по господдержке уже не так разительно отличался от ставок на рынке. «Ситуация в части ценового предложения банков поступательно выравнивалась, ставки по собственным программам снижались, чему, в том числе, способствовали действия Банка России по снижению ключевой ставки», — рассказывает он.

Соответственно, вполне логично банкиры называют решение о завершении программы льготной ипотеки. По мнению замдиректора Ланта-банка Дмитрия Шевчен-



Объемы жилищного строительства будут расти, несмотря на прекращение программы господдержки ипотеки

ко, основной эффект от действия программы был исчерпан еще в 2015 году и отчасти в первом полугодии 2016 года. «Программа государственной поддержки ипотечного кредитования в целом уже в прошлом году себя исчерпала и не оказывала существенного влияния на рынок. Уже к середине прошлого года ставки у крупнейших банков по жилищным кредитам снизились практически до уровня, предлагаемого в рамках программы. В апреле текущего года средняя ставка по жилищным кредитам для покупки жилья в новостройках снизилась до 12,34% годовых, то есть уже ниже уровня, предлагавшегося в рамках свернутой программы, что в принципе еще раз говорит о том, что она потеряла свою актуальность», — считает господин Шевченко.

Управляющий Самарским отделением ПАО «Сбербанк» Константин Долонин в свою очередь подчеркивает, что программа государственной поддержки ипотеки стала одним из драйверов роста рынка в прошлом году. При этом к ее завершению, по его словам, банки были готовы и предложили клиентам собственные программы кредитования с еще более выгодными ставками.

## Банки продолжили снижение

В 2017 году прошлогодний тренд остался актуальным, и банки активно продолжили снижать ставки по ипотеке. 20 февраля Сбербанк снизил ставку по кредитам на покупку первичной недвижимости у застройщиков до 10,9%, вторичной недвижимости — до 10,75–12,25%. Вслед за основным игроком рынка последовали и другие банки. «Действительно, Сбербанк задал тенденцию по снижению ставок, которую поддержали и другие игроки рынка ипотечного кредитования. Благодаря этой ставке по ипотеке в среднем снизилась на 1,1 п. п., что положительно сказалось на рынке недвижимости в целом. С начала 2017 года объем выданных Сбербанком жилищных кредитов в Самаре ежемесячно увеличился на 30%. По итогам первого квартала мы выдали жителям города почти 1700 жилищных кредитов на общую сумму 2,3 млрд руб.», — рассказал Константин Долонин.

«Изначально банки планируют на год определенный объем вы-

дач и определенную долю рынка до конца года. В зависимости от состояния клиентского спроса и стоимости фондирования они устанавливают ставки, которые помогают им достичь цели. Если фондирование дешевле, одни игроки вступают в ценовой демпинг вслед за желанием превысить целевые показатели (или достичь их, если они отступают от выполнения), а другие следуют за ними, чтобы вернуть рынок к балансу — не дать другим игрокам „забрать“ их потенциальных клиентов и, опять же, выполнить свои целевые показатели. То есть первичен в этой борьбе рынок, а не ставка», — рассуждает руководитель ипотечного банка «Дельтакредит» в Самаре Карина Логачева.

Тем временем в феврале рынок ипотеки пошел на снижение. По предварительным оценкам аналитического центра АИЖК, в феврале банками было выдано ипотечных кредитов на 111 млрд руб., что на 22% ниже уровня февраля прошлого года. Правда, по сравнению с докризисным 2014 годом снижение составило всего 8%, а по сравнению с январем текущего года объем выдачи ипотеки, по предварительным оценкам АИЖК, вырос на 56%.

При этом по итогам первого квартала, по данным АИЖК, рынок уже преодолел временный спад и вернулся к росту. Так, по предварительным данным, объем выдачи ипотеки в первом квартале 2017 года сравнялся с показателями аналогичного периода прошлого года и составил 324 млрд руб. В марте, согласно исследованию АИЖК, было выдано ипотечных кредитов на 150 млрд руб., что на 26% выше уровня 2016 года и на 10% — рекордного 2014 года.

Что же касается ипотечных ставок, то они, по данным АИЖК, в первом квартале текущего года достигли рекордно низкого уровня. Хотя, по мнению экспертов, это не является свидетельством того, что ниже опуститься они не будут. Так, Виталий Батрак полагает, что к концу 2017 года возможна среднерыночная ставка по ипотеке на уровне 10,3% (при текущем 11,5%).

«Останется ли ипотека главным драйвером рынка в 2017 году — это вопрос, который во многом будет отражать общую экономическую и политическую ситуацию в стране, сте-

пень уверенности населения в долгосрочной платежеспособности и оптимистичности инфляционных ожиданий. Существенное влияние отменяют программы господдержки маловероятно как в отношении предпочтений граждан по первичному и вторичному рынку жилья, так и изменения цен на недвижимость в силу того, что ипотечная процентная ставка на сегодняшний день практически сравнялась с уровнем льготных программ прошлого года», — отмечает начальник управления розничного бизнеса ОАО КБ «Солидарность» Ольга Вавилова.

## Рост в прогнозе

Учитывая динамику ипотечных ставок и спрос населения на жилье, АИЖК прогнозирует объемы выдачи ипотечных кредитов в 2017 году на уровне более 1 млн кредитов на 1,8 трлн руб. Таким образом, эксперты прогнозируют рост рынка, несмотря на прекращение программы господдержки ипотеки. Андрей Осипов приводит цифры, аналогичные прогнозам АИЖК. «Ипотека чувствует себя уверенно и по-прежнему остается драйвером роста для всего рынка кредитования населения. В дальнейшем рынок продолжит уверенный рост на уровне 10–15%. В 2017 году мы ждем общего оживления рынка: строятся и вводятся в эксплуатацию новые объекты, возможно, мы увидим изменение тренда по стоимости жилья, потребительское поведение с восстановлением экономики меняется — ожидаем, что люди снова будут готовы к дорогостоящим покупкам и долгосрочным кредитам», — рассуждает господин Осипов. Виталий Батрак прогнозирует рост рынка на 9–10% в текущем году.

А вот по мнению Натальи Коныгиной, в течение года ставки кардинально снижаться не будут, поскольку уже сейчас условия по ипотеке находятся на одном из самых низких уровней. Он полагает, что возможно лишь некоторая коррекция отдельных игроков или на отдельные объекты.

Дмитрий Ермолаев также весьма осторожен в прогнозах и перспективах 2017 года характеризует так: «Чтобы все прошло не хуже, чем в 2016-м». Он напоминает, что за последние 10 лет рынок вырос более чем в 20 раз. «Но ипотека всегда была востребована. Сейчас многие банки уже снизили ставку до 10% годовых, и это уже на 2% меньше, чем ставка ипотеки с господдержкой, столь востребованная в 2016 году. Если ставка стабилизируется на отметке 10% годовых, это привлечет на рынок новый массовый поток покупателей, который еще вчера не задумывался об ипотеке», — считает господин Ермолаев.

Схожей позиции придерживается и финансовый аналитик ГК «Финам» Тимур Нигматуллин, по мнению которого снижение ставок до 10% годовых и ниже может кардинально увеличить спрос на ипотечные кредиты в среднесрочной перспективе, даже с учетом высокой базы. «Так, учитывая сложившиеся во вторичном рынке недвижимости арендные ставки, подавляющему числу арендаторов станет выгодно совершать ипотечные сделки вместо съема квартиры при достижении уровня процен-

тной ставки как раз в районе 10%. Соответственно, снижение стоимости ипотечного кредита приведет к резкому всплеску спроса на жилье, в том числе первичное. На этом фоне ожидается изменения ландшафта рынка: наибольшим спросом будет пользоваться жилье комфорт-класса с включенной в стоимость отделкой», — думает он, считая также высоковероятным достижение к четвертому кварталу 2017 года ставки 9–10%.

В Промсвязьбанке согласны с тем, что улучшающиеся условия кредитования определенно окажут положительное влияние на спрос. «Однако за счет эффекта высокой базы темпы роста ипотечного кредитования в 2017 году, скорее всего, замедлятся», — полагают специалисты Промсвязьбанка, потенциал роста ипотеки, по их прогнозам, в текущем году составляет 5–10%. При этом до конца года они прогнозируют снижение ставки на один процентный пункт.

По мнению Карины Логачевой, отмена господдержки будет одним из факторов, который замедлит рост рынка в 2017 году, но не единственным. «Пока мы прогнозируем рост кредитования на 7% в базовом сценарии и на 13–14% — в оптимистичном. Ставки однозначно будут снижаться. Мы прогнозируем снижение средневзвешенной ставки до 10% и ниже к концу года», — говорит госпожа Логачева.

А вот по мнению Дмитрия Шевченко, при условии, что ЦБ продолжит снижать уровень ключевой ставки, ипотечные ставки до конца года могут достичь 8,5–9%.

Основными драйверами рынка в 2017 году он считает, помимо снижения ставок, рост предложения новых объектов жилой недвижимости, относительную стабильность рубля, а значит и рублевых номинальных и реальных доходов населения. Последние два фактора, по его мнению, требуют отдельного внимания, поскольку ПФО является одним из лидеров по темпам введения новых объектов. «Предложение останется в 2017 году стабильно высоким, спрос же во многом будет зависеть от общего вектора развития региона. Пока что высокий уровень закредитованности и снижение реальных располагаемых доходов не дает достаточных оснований полагать, что до конца года благосостояние населения ПФО существенно вырастет, однако стабильно низкие цены на жилье вместе с выгодными ставками будут способствовать поддержанию высокого спроса на ипотеку», — считает господин Шевченко.

В ПЦ «Волжский» АО «Райффайзенбанк» также уверены, что в этом году ипотека продолжит стремительный рост. «По нашим ожиданиям, совокупный объем портфеля ипотечных кредитов в следующие два-три года будет расти на 10%. Макроаналитики Райффайзенбанка ожидают, что до конца года ключевая ставка снизится до 9%, что приведет к снижению стоимости фондирования для банков. Если эти прогнозы сбываются, то в ходе конкурентной борьбы банки продолжат обновлять минимумы по своим программам», — отмечают в банке.

Екатерина Борисенкова

## ОБЪЕМЫ ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ



Источник: отделение Самара Волго-Вятского ГУ Банка России