

18 → Ипотечный портфель Северо-Западного Сбербанка за январь — сентябрь текущего года увеличился более чем на 68 млрд рублей и составил 413 млрд рублей. При этом в Петербурге ипотечный портфель увеличился на 45 млрд, до 229 млрд рублей, в Ленинградской области — почти на 5 млрд, до 24,9 млрд рублей.

Риск ипотечного пузыря не актуален ни для Северо-Запада в частности, ни для России в целом, считает представитель банка «Санкт-Петербург» Анна Бархатова. Прирост ипотечного портфеля банка за девять месяцев составил 6%, рост объемов выдачи по отношению к предыдущему году — в пределах 10%.

ЗАЕМЩИКИ СПРОСЯТ БОЛЬШЕ «Объемы выдачи ипотеки зависят от многих факторов. Ключевой из них — уровень ставок, сейчас он остается на рекордно низком уровне. Цены на жилье и уровень первоначального взноса также сохраняют стабильность. Политика банка направлена на повышение доступности ипотеки и оптимизацию процесса оформления кредита», — говорит господин Кульпин, добавляя, что в ВТБ действует несколько соответствующих программ.

По итогам первого полугодия банк повысил прогноз по приросту ипотечного портфеля в 2018 году, подчеркивает управляющий розничным бизнесом Северо-Западного филиала, — он должен вырасти примерно на треть.

Что касается роста или снижения спроса на ипотеку, говорит Анатолий Локотков, банк будет ориентироваться на текущие рыночные процессы, но уже достаточно

долгий период Северо-Западный филиал работает в условиях постоянно растущего спроса. По его словам, в таких условиях стоит задача не снижать качества обслуживания ипотечных заемщиков, в чем помогает электронная площадка «ДомКлик». Кроме того, добавляет зампред филиала, переход на проектное финансирование в сфере жилищного строительства снизит риски строительных проектов, соответственно, защищенность покупателей жилья вырастет.

Ориентировочный прогноз по ипотечному портфелю банка на Северо-Западе на 2018 год Анатолий Локотков уточнить затруднился. «Обычно мы планируем рост в среднем в районе 20% за год, но спрос в первом полугодия нас удивил. Посмотрим на результат», — заключает он.

По словам Анны Бархатовой, изменения в правилах ведения строительного бизнеса окажут влияние на рынок в целом, но есть уверенность, что участники адаптируются к ним и объемы выдачи ипотеки останутся на уровне последних двух лет. Среди факторов, которые будут способствовать росту выдачи ипотеки, она называет дальнейшее уменьшение средней ставки по ипотеке, улучшение климата в экономике в целом и фондирование дешевле нынешнего.

ПРЕВЕНТИВНЫЕ МЕРЫ Представители профильных властей традиционно сохраняют спокойствие в части возможности наступления ипотечного кризиса. Так, председатель ЦБ РФ Эльвира Набиуллина в середине сентября заявила, что Центробанк доволен ипотечным портфелем российских банков, и по-прежнему

не видит «пузыря» на этом рынке. «Мы никакого „пузыря“ на ипотечном рынке не видим, хотя ипотечные кредиты растут достаточно быстро — 24–25%. И так как эти кредиты растут достаточно быстро, мы, конечно, внимательно смотрим за качеством ипотечных кредитов», — отмечала госпожа Набиуллина.

По ее словам, пока кредиты обслуживаются хорошо, тем не менее ЦБ вводит превентивные меры для поддержания качества ипотечных кредитов, в том числе увеличивает оценку коэффициентов риска для ипотеки с низким первоначальным взносом — меньше 20%, чтобы банки были больше стимулированы выдавать именно качественную ипотеку. Так, регулятор в последние годы повышал коэффициенты риска, которые используются при расчете достаточности капитала, по нескольким категориям кредитов: необеспеченным потребительским ссудам, валютным розничным и корпоративным кредитам. В январе 2018 года регулятор повысил коэффициенты риска по ипотечным кредитам с маленьким первоначальным взносом, а с 1 мая увеличил коэффициенты риска по новым потребительским ссудам с полной стоимостью кредитов от 15% до 25%.

До этого, в июле текущего года, Эльвира Набиуллина также сообщала, что Центробанк видит потенциал дальнейшего снижения ставок по ипотеке, которая находилась тогда «на исторически низком уровне — 9,56%». Она отмечала, что в настоящее время 44% выдаваемых кредитов физлицам приходится на ипотеку, а пять лет назад эта доля составляла 27%. «Просрочка по ипотеке, по ипотечным кредитам к началу года была 1,3%. Приблизительно

на таком уровне и сейчас. В целом по рознице у нас 6,1%», — говорила глава ЦБ.

В качестве целевого показателя в словах госпожи Набиуллиной фигурировала ипотечная ставка на уровне 7–8%. «Понимая, что для значительной части населения даже снизившиеся ставки по ипотеке еще недоступны, напомним, что действуют и эффективные государственные программы, прежде всего для семей с двумя детьми — возможно взять ипотеку под 6%. Тем не менее мы исходим из того, что наша политика по снижению инфляции и по снижению ставок приведет к тому, что ипотека будет еще более доступной и, как общее правило, ипотечные ставки будут на уровне 7–8%», — отмечала она.

Глава Минэкономразвития РФ Максим Орешкин солидарен с госпожой Набиуллиной и полагает, что рисков возникновения «пузыря» на ипотечном рынке кредитования в РФ в обозримой перспективе нет. «Когда у нас „пузырь“ на ипотечном рынке, как это мы видели в других странах, доступность жилья обычно падает, то есть цены растут быстрее, чем растут номинальные доходы и чем растет платеж по ипотеке. У нас же ситуация совсем другая. У нас номинальные зарплаты сейчас растут примерно на 10% к уровню прошлого года, а ипотечный платеж как раз очень серьезно падает», — уточнял министр.

По мнению чиновника, где-то это следствие того, что цены на недвижимость стоят на месте и не растут, где-то — следствие снижения процентных ставок за последнее время. «Поэтому такие фундаментальные показатели демонстрируют, что до „пузыря“ на этом рынке еще очень далеко», — констатировал он. ■



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

КАК УТВЕРЖДАЮТ БАНКИРЫ, БУРНЫЙ РОСТ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НЕ СОПРОВОЖДАЕТСЯ СЕРЬЕЗНЫМ УВЕЛИЧЕНИЕМ ПРОСРОЧКИ