

ИПОТЕКА УСТАЛА ДЕШЕВЕТЬ

НА РЫНКЕ ФОРМИРУЕТСЯ УСТОЙЧИВЫЙ ТРЕНД НА ПОВЫШЕНИЕ ПРОЦЕНТНЫХ СТАВОК

ЮЛИЯ ИВАНОВА

Главный драйвер роста розничного рынка — ипотека стала дорожать. Вслед за частными банками поднимать процентные ставки стали и государственные. Разворот тренда после удешевления кредитов обозначил главный игрок ипотечного рынка - Сбербанк, который 22 октября сообщил о повышении процентных ставок на 0,4 п.п.

С конца августа процентные ставки по ипотеке подняли уже несколько крупных банков. Среди них — Сбербанк, Райффайзенбанк, Абсолют-банк, Транскапиталбанк, Россельхозбанк, агентство «Дом.РФ», «Уралсиб», банк «Зенит», банк «Санкт-Петербург». В среднем повышение составило от 0,5 до 1 процентного пункта. В пресс-службе ВТБ уточнили, что банк «внимательно следит за конъюнктурой рынка». «Возможные изменения будут зависеть от развития экономической ситуации, динамики ключевой ставки Банка России и, как следствие, стоимости фондирования», — добавили в ВТБ.

СМЕНА ВЕКТОРА Обещание дешевой ипотеки — причем в обозримой перспективе — было одним из предвыборных обещаний президента Владимира Путина. На тот момент — в конце 2017 года — казалось, все условия располагали к тому, чтобы процентные ставки продолжили снижаться. Однако в середине 2018 года стало понятно, что слишком много факторов мешает реализации этого проекта. В условиях удорожания стоимости фондирования и ограничения ресурсов привлечения (достаточно посмотреть, как напряженно в последнее время проходят аукционы Минфина по размещению ОФЗ) банки вынуждены поднимать кредитные ставки. «С одной стороны, из-за геополитических рисков, роста волатильности и инфляции растет стоимость ресурсов на внутреннем рынке, — объясняет предправления Абсолют-банка Татьяна Ушкова. — С другой — ужесточение монетарной политики привело к оттоку капитала с рынков развивающихся стран, ослаблению национальных валют и повышению процентных ставок по всем инструментам фондового рынка». По словам зампреда правления банка «Дельтакредит» Ирины Аслановой, доходность облигаций федерального займа с начала лета увеличилась более чем на 130 базисных пунктов, и это отразилось на стоимости привлечения фондирования. «Ситуация на рынках капитала вряд ли быстро стабилизируется из-за нестабильной обстановки на развивающихся рынках и введения новых санкций против России», — предупреждает госпожа Асланова.

Таким образом, из-за роста стоимости ресурсов банки вынуждены корректировать ставки и по кредитным продуктам, включая ипотеку. И этот процесс только начался. «Повышение ключевой ставки Банком России говорит о том, что в краткосрочной перспективе рассчитывать на снижение ставок не стоит, до конца года повышение средних ставок может составить 0,5-1 процентного пункта», — прогнозируют в агентстве «Дом.РФ».

СЛОВЕСНЫЕ ИНТЕРВЕНЦИИ В госструктурах пытаются сохранить «статус-кво», делая основной акцент на доступности ипотечных кредитов. «Доступность ипотеки в последние два года значительно повысилась: ставки опустились с 12-13% в начале 2017 года до 9,42% по ипотечным кредитам, выданным в августе», — подчеркивают в «Дом.РФ». Эти же тезисы легли в основу статьи премьер-министра Дмитрия Медведева, опубликованной в журнале «Вопросы экономики». «В настоящее время рыночные ставки ипотечных кредитов опустились на рекордно низкий с момента появления этого рынка уровень, а объем кредитования стал рекордно высоким», — говорится в статье.

Ситуация с ипотекой — одна из основных тем в заявлениях чиновников и руководителей госструктур. При этом во всех этих заявлениях звучат оптимистические ноты. Например, глава Сбербанка Герман Греф недавно выступил с заявлением о снижении ипотечных



КРИСТИНА КОРИМЛЦОВА

ИЗ-ЗА РОСТА СТОИМОСТИ РЕСУРСОВ БАНКИ ВЫНУЖДЕНЫ КОРРЕКТИРОВАТЬ СТАВКИ И ПО КРЕДИТНЫМ ПРОДУКТАМ, ВКЛЮЧАЯ ИПОТЕКУ

ставок — правда, речь шла о «средней ставке по портфелю». Об этом он докладывал Владимиру Путину. Иными словами — удешевление кредитов Сбербанка сейчас происходит не за счет снижения ставок по новым программам, а за счет рефинансирования кредитов, выданных в 2014-2015 годах, в том числе другими банками.

Вслед за ним с неожиданным заявлением об ипотеке выступила и глава ЦБ Эльвира Набиуллина. «Темпы роста достаточно высокие по ипотечным кредитам, и анализ показывает, что это происходит именно из-за того, что мы держим инфляцию под контролем, — заявила госпожа Набиуллина. — И повышение ставки ключевой направлено на то, чтобы держать инфляцию под контролем таким образом, чтобы долгосрочные кредиты — также снижались по ним ставки. И мы исходим из того, что это будет происходить по ипотечным кредитам». Правда, на практике происходит наоборот — повышение ключевой ставки приводит к удорожанию стоимости фондирования, а это сразу же негативно отражается на стоимости кредитов. «Снижение или рост процентных ставок в первую очередь зависит от стоимости фондирования для банков, — подчеркивает начальник управления массового рынка и кредитных продуктов Райффайзенбанка Андрей Морозов. — Так, повышение ставок в августе было связано с ростом долгосрочных ставок фондирования на рынке. Мы подняли ставки по ипотеке для сохранения минимального уровня доходности. Предыдущее повышение ставок было в конце 2014 года».

Одновременно ряд чиновников выступили с заявлениями, в которых опять прозвучали обещанные президентом параметры — ипотека под 7-8% годовых, однако во всех этих заявлениях звучит одна оговорка:

такие ставки будут к 2024 году. Об этом, в частности, недавно заявили в Минфине и Минстрое. «Достижение уровня процентной ставки по ипотеке в 7% представлялось маловероятным и до ухудшения внешних условий в 2018 году», — рассуждает Ирина Асланова из банка «Дельтакредит». «О снижении ставок до 7-8% говорили как о среднесрочной перспективе — то есть в горизонте двух-трех лет, — уточняет Татьяна Ушкова. — Сейчас большинство прогнозов были пересмотрены, и сроки сдвинулись». По ее мнению, данный уровень достижим при условии, что ситуация на рынке стабилизируется.

ИПОТЕКА ПОКА РАСТЕТ Пока, несмотря на смену тренда, выдачи ипотеки растут и банки хвалятся рекордами. Абсолют-банк в сентябре выдал на 56% больше, чем год назад, а всего за третий квартал — на 73% больше, чем в третьем квартале 2017 года. В банке «Дельтакредит» в сентябре выдали на 12% больше, чем год назад, а прирост за третий квартал по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 19%. В Райффайзенбанке в сентябре рост составил 28%, а за квартал — 45%. В ВТБ сообщили, что объем выдач в сентябре и за третий квартал 2018 года вырос примерно на 60% по сравнению с аналогичными периодами прошлого года. Впрочем, нельзя исключать, что это происходит и потому, что заемщики пытаются успеть зафиксировать пока еще низкие ставки, понимая, что в обозримой перспективе условия выдач будут ухудшаться.

Однако объемы рефинансирования, что было важным драйвером роста ипотечных выдач, уже начали снижаться, признают участники рынка. В течение 2017-2018 годов заемщики активно меняли кредиторов в поисках более выгодных условий кредита. Особенно активно рефинансировалась ипотека, взятая в 2014-2015 годах, когда ставки были на пиковых значениях и доходили до 15-16% годовых. «Пик рефинансирования пройден, — считает Татьяна Ушкова. — Большинство заемщиков

уже воспользовались возможностью и оформили новые кредиты на лучших условиях, поэтому объемы в сентябре снизились». Это подтверждают и другие участники рынка. «В связи с повышением процентных ставок мы наблюдаем небольшое снижение объемов, в том числе по рефинансированию», — говорит Андрей Морозов из Райффайзенбанка.

НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ С ЦЕНАМИ По мнению экспертов, цены на жилье в ближайшее время, скорее всего, будут расти. «Есть понимание, что новые поправки к 214 ФЗ могут повысить стоимость строительства и повлиять на стоимость квадратного метра. Произошедшее повышение ключевой ставки повлияет на ставки по ипотечным кредитам. В совокупности эти два фактора могут оказать влияние на динамику цен на рынке недвижимости», — прогнозирует Андрей Морозов из Райффайзенбанка.

Хотя, по мнению Татьяны Ушковой, не исключено, что не будет резкого влияния законодательных изменений на рынок, ведь большинство крупнейших застройщиков получили разрешение на строительство заблаговременно. «Ослабление национальной валюты и рост инфляции, по идее, могут подтолкнуть цены вверх, — продолжает она. — Однако возможное падение покупательской активности, в том числе и в сегменте недвижимости, будет стабилизировать цены на текущем уровне».

Рост ставок и цен на жилье приведет к снижению спроса на ипотеку, прогнозирует ведущий аналитик по банковским рейтингам агентства «Эксперт РА» Екатерина Щурихина. «Однако пока стоимость недвижимости относительно стабильна, а ставки находятся в комфортном диапазоне, поэтому до конца года у заемщика есть возможность получить ипотечную ссуду на выгодных условиях», — резюмирует она. В агентстве «Дом.РФ» ожидают, что по итогам года будет выдано около 1,5 млн ипотечных кредитов на 3 трлн руб. ■