

ИПОТЕКА РАСТЕТ В ЦЕНЕ

КРЕДИТЫ СТАНОВЯТСЯ МЕНЕЕ ДОСТУПНЫМИ



После рекордного роста ипотечного рынка в этом году нас ждет рост процентных ставок и сокращение выдач. Насколько продолжительным будет этот тренд, зависит в первую очередь от макроэкономической ситуации, однако уже сейчас очевидно, что привлекательные условия по ипотечным кредитам, что были в начале 2018 года, мы увидим не скоро.

После первой волны повышения ипотечных ставок в августе—сентябре 2018 года, когда кредиты подорожали в среднем на 0,5–1 процентный пункт (п. п.), в январе 2019 года у всех ключевых игроков начался новый виток роста ставок. При этом если в прошлый раз пионерами выступили частные банки, а госбанки до последнего держали ставки на минимумах, то теперь Сбербанк и ВТБ увеличили стоимость ипотеки на 0,6–1,5 п. п. Для рынка наиболее критично именно поведение госбанков — на них приходится около двух третей ипотечного рынка, потому изменение их ставок — это всегда важный сигнал для остальных участников. «Мы считаем, что в течение 2019 года банки будут увеличивать ставки ипотечного кредитования, пик снижения пройден», — отмечает генеральный директор ООО «Практика успеха», разработчика платформы SmartDeal для регистрации недвижимости, Алексей Макаров.

Впрочем, государственные банки продолжают излучать оптимизм. «Мне кажется... инфляция должна стабилизироваться во второй половине года (2019.— „Деньги“), мы ждем стабилизации и дальнейшего тренда на снижение ставок», — заявил в конце января глава Сбербанка Герман Греф. Глава ВТБ Андрей Костин не отрицает «возможный рост ставок», однако уверен, что это «не окажет существенного негативного влияния на рынок». А Минфин между тем вообще обнародовал «амбициозные цели» — удвоить объемы выдачи ипотеки с 3 трлн руб. до 6,2 трлн руб. к 2024 году. На данный момент весь ипотечный портфель системы составляет около 6,2 трлн руб., из которых практически половина была выдана в 2018 году. К 2024 году, по прогнозам Минфина, размер ипотечного рынка должен достигнуть 17 трлн руб., а средний уровень ставки должен опуститься ниже 8% годовых.

ЦБ дал неоднозначный прогноз относительно стоимости кредитов и ипотеки, в частности. По словам директора департамента денежно-кредитной политики Банка России Алексея Заботкина (в интервью «Российской газете»), рост кредитных и депозитных ставок уже почти полностью отразил движение в доходностях облигаций федерального займа, которое началось в августе, и «реакция в ставки ипотеки уже в основном состоялась». Иными словами, оснований для дальнейшего роста ипотечных ставок пока нет. В том же интервью господин Заботкин уточнил, что ЦБ может повысить ключевую ставку сразу на 50 базисных пунктов (а не на 0,25 базисного пункта, как в предыдущие два раза). Повышение ключе-

КОНСТАНТИН КОКОШКИН

вой ставки сразу же отразится на стоимости кредитов и депозитов.

Сейчас очевидно, что уровень ипотеки ниже 8%, обещанный в предвыборной кампании президентом, пока недостижим. По словам участников ипотечного рынка, правительство не допустит чрезмерного роста процентных ставок. «Максимум — это 12%, в противном случае снова будет запущена программа субсидирования ставок, аналогичная той, что действовала в 2015–2016 годах», — считает топ-менеджер одного из ипотечных банков.

Банкиры ожидают, что в отсутствие шоковых потрясений этот уровень достигнут не будет. «Мы не исключаем, что до конца года ставки по ипотеке могут еще вырасти на 0,5–1 п. п.», — говорит управляющий по розничным продуктам Абсолют-банка Антон Павлов. Он подчеркивает, что значительное влияние на динамику ставок оказывает инфляция. По его прогнозам, в первой половине 2019 года ее уровень может вырасти до 5,5%, что, скорее всего, повлечет за собой коррекцию ставок и по депозитным, и по кредитным продуктам. Уровень же выдачи останется примерно таким же, как и в 2018 году.



ТЕКСТ **Юлия Иванова**
ФОТО **Константин Кокошкин**

КАК МЕНЯЛСЯ РЫНОК ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

Источник: Банк России.

