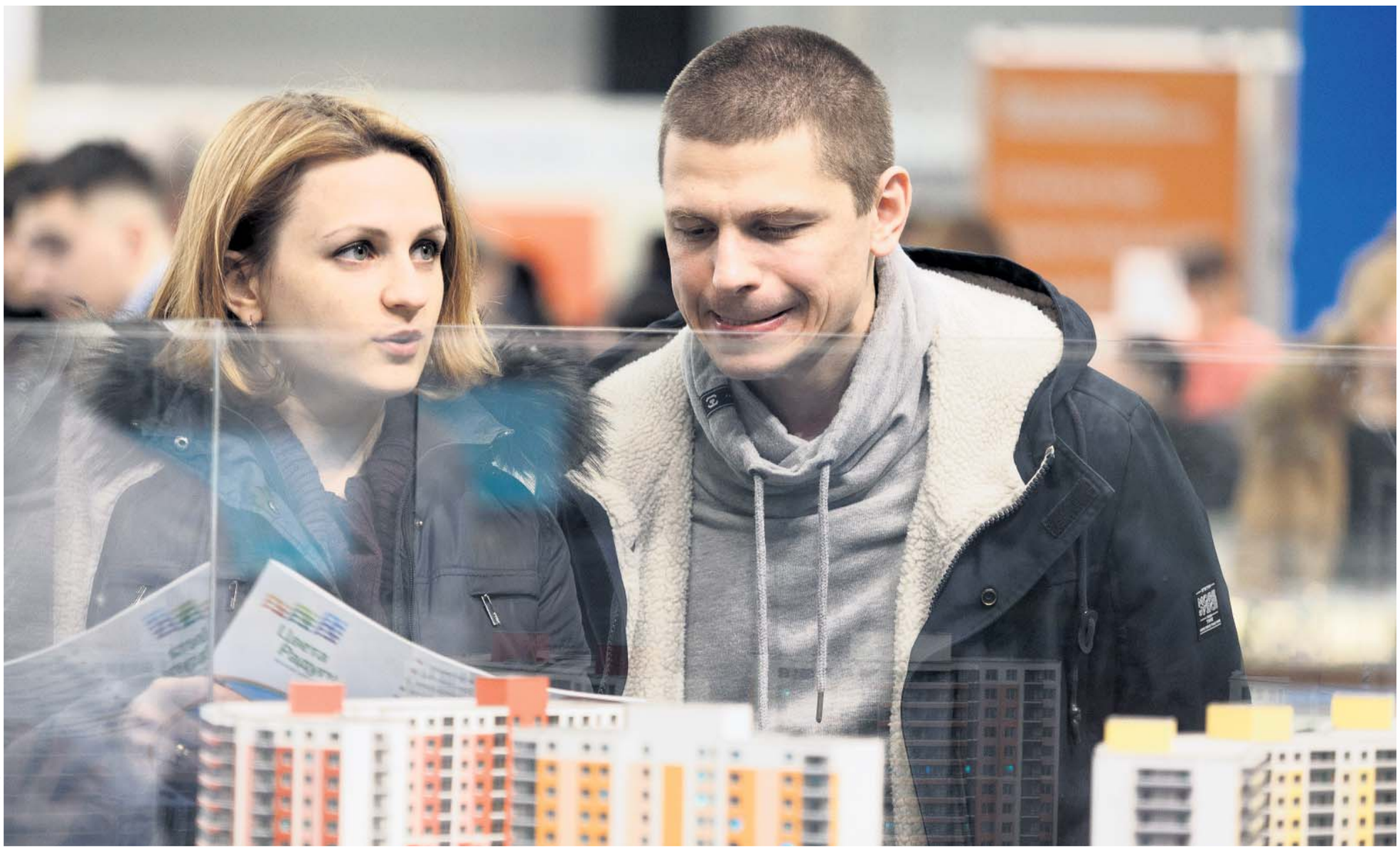
Ипотека: ставки сделаны

Отложенный спрос и снижение процентной ставки к началу 2019 года простимулировали рост ипотечного рынка в Челябинской области. Банкиры отмечают возобновление интереса к новостройкам, говорят о спросе на перекредитование и прогнозируют рост объемов ипотечного рынка за год в рублях не менее чем на 15%.

— кредитная политика —



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

Среднестатистические заемщики выплачивают ипотечный кредит за 5-7 лет

По итогам минувшего года рынок ипотечного жилищного кредитования (ИЖК) в Челябинской области продемонстрировал рост. Представители банковского сектора говорят о сохранении позитивных тенденций и в первом квартале этого года. По данным Центробанка, на начало января 2019-го южноуральцы оформили более 42 тыс. ипотечных займов, что на 23,5% больше показателей того же периода 2018 года (около 34 тыс.). Вырос рынок и в денежном выражении, приблизившись к 60 млрд руб. против менее 42,5 млрд руб. годом ранее.

По мнению ряда игроков, несмотря на увеличение среднерыночной ставки за последние полгода более чем на 1 процентный пункт, до 10,74% годовых, интерес южноуральцев к ипотеке в первом квартале сохранялся. Так, по данным управляющего ВТБ в Челябинской области Эдуарда Громова, в прошлом году банк выдал 6,8 тыс. ипотечных кредитов на 9,8 млрд руб., что почти в полтора раза больше, чем в 2017 году. За январь–февраль этого года банк заключил ипотечных договоров на 1,3 млрд руб., рост по сравнению аналогичным периодом 2018 года составил 58%.

Похожие показатели и у других финансово-кредитных организаций региона. «Сбербанк», по словам начальника управления по работе с партнерами и ипотечного кредитования Челябинского отделения Ирины Звонаревой, выдал в регионе в прошлом году около 20 тыс. ипотечных займов более чем на 26 млрд руб., достигнув прироста в 40% по объему кредитования. В первом квартале 2019 года банк оформил более 3 тыс. жилищных кредитов на сумму свыше 4,3 млрд руб.

По информации заместителя управляющего операционным офисом Абсолют Банка в Челябинске Валентины Лебедевой, в первом квартале 2019 года выдача ипотеки увеличилась почти на 30% (508 млн руб.). В 2018 году этот сегмент вырос более чем в два раза, по сравнению с предыдущим.

«Челябинвестбанк» в первом квартале 2019-го оформил жилищных кредитов на 545 млн руб., что более чем вдвое превысило показатель аналогичного периода.

Данные Национального бюро кредитных историй отличаются от показателей банков: в первом квартале выдача ипотеки в Челябинской области сократилась на 14% в штучном выражении и не прибавила в деньгах. Всего, по данным НБКИ, было выдано 6,15 тыс. ипотечных кредитов на 9,6 млрд руб. со средней суммой займа 1,561 млн руб. Средняя сумма кредита выросла на 16%. Увеличилась доля просроченной задолженности на 0,1%, достигнув 2,1% от общего числа ипотечных договоров. В среднем по России доля просрочки составляет 1,5%. По этому показателю Челябинская область стала лидером антирейтинга наравне с Красноярским краем и Саратовской областью.

Причины и факторы роста

В числе основных показателей рынка ипотеки в 2018-м представители финансового сектора называют пересмотр Банком России ключевой ставки — ее изменение повлекло за собой рост ставок на рынке первичного ИЖК. Потребители, опасаясь еще большего удорожания кредита, старались не откладывать оформление ипотеки в долгий ящик. К концу года ипотека стала дешеветь, и снижение ипотечных ставок, по мнению экспертов, обусловило дальнейший рост рынка.

«Основным фактором роста ипотечного кредитования стал уровень ставок. Средневзвешенная ставка к концу 2018-го составила 9,66%, а в течение года была даже на уровне 9,4%, это исторически минимальный уровень для нашей страны. Как результат, ипотека стала гораздо более доступной, и челябинцы активно пользовались ею, чтобы улучшить жилищные условия. Часто это был отложенный спрос прошлых лет, то есть решение об ипотеке откладывалось несколько лет, до тех пор, пока ставки не стали привлекательными»,— говорит Эдуард Громов. По его словам, спрос стимулировали также совместные специальные предложения от банков и застройщиков.

В «Челябинвестбанке» рост спроса объяснили сочетанием комфортных процентных ставок по ипотеке и относительно низкой стоимостью жилья в регионе. «Ипотека стала доступна широкому кругу заемщиков. Сейчас семья из двух человек со средним доходом 30 тыс. руб. в месяц на человека, имеющая минимальный первоначальный взнос, например, тысяч триста, вполне может получить ипотечный кредит на покупку жилья стоимостью 2 млн руб. Ежемесячный платеж в среднем по таким кредитам — 22–23 тыс. руб.»,— комментирует заместитель председателя правления Дмитрий Пискунов. По его словам, практика показывает высокую возвратность таких кредитов.

Директор дивизиона «Южный Урал» УБРиР Галина Родина, считает, что в первую очередь покупатели реагируют на ставки, акции и размер первоначального взноса, который устанавливает банк для входа в ипотечный кредит, а во вторую — на спросе сказываются дополнительные условия.

Изменения в структуре

По словам участников рынка, в прошлом году изменился средний возраст клиентов и срок кредитования. Так, в ВТБ отметили, что средний возраст заемщиков с 30 лет повысился до 35–38 лет. По данным Абсолют Банка, среднестатистический заемщик наоборот помолодел — с 37 до 34 лет. Именно с «омоложением» в банке связали и выросший, с 15 до 17 лет, срок кредита. Такую же тенденцию отмечают и в других организациях. Так, по словам управляющего региональным отделением ВТБ Эдуарда Громова, в последний год ипотеку в среднем берут на 18–20 лет, что больше, чем было год назад (15–16 лет). По мнению представителя ВТБ, это связано с тем, что заемщики, как правило, стремятся взять кредит на максимальный срок с минимальным платежом, а затем уже по возможности гасить его досрочно, в среднем — за 5–7 лет. Эту тенденцию отметили и в «Челябинвестбанке», сообщив, что средний срок при оформлении ипотеки составляет у них 15 лет, но большинство клиентов выплачивает кредит досрочно — за восемь.

«Нужно понимать, что в статистике учтены кредиты, которые брались по более высоким ставкам, чем сейчас. Мотивация выплатить их досрочно была выше. Жилищные займы, взятые в последние год-полтора, скорее всего, будут выплачиваться в более замедленном темпе»,— считают в Абсолют Банке.

Еще одна тенденция, отмеченная представителями банковского сектора,— активное перекредитование: оно было выгодно заемщикам в условиях падения ставок. По словам Дмитрия Пискунова, раньше, когда работали программы рефинансирования, заемщики находили более интересные условия и меняли банки, а сейчас ставки начали расти, и нет большой разницы между старыми и существующими условиями кредитования.

Изменился и средний размер первоначального взноса. Если 2017-м он составлял, по данным Абсолют Банка, 35% от полной стоимости жилья, то в 2018-м уменьшился до 30%, а в первом квартале 2019-го снизился до 27%. Однако последнее время в банке наблюдают обратную тенденцию и прогнозируют к концу года рост среднего размера первоначального взноса до 30–32% в связи с желанием заемщиков уменьшить кредитную нагрузку. По этой же причине, по мнению спикеров, растет и частота использования маткапитала: после того как его перестали индексировать, и он замер на сумме 453 тыс. руб., его стали гораздо чаще «конвертировать» в недвижимость.

«Сегодня у нас каждая десятая сделка совершается с маткапиталом в качестве части первоначального взноса. Сдерживающий фактор для использования МСК — последующая невозможность рефинансировать ипотеку»,— отметила госпожа Лебедева. Популярность использования маткапитала подтверждают и другие игроки. В «Сбербанке» доля таких сделок в общем объеме составляет сегодня около 25%, также набирает обороты ипотека с господдержкой для семей с детьми.

Новое или не очень

Наибольший процент сделок приходится в регионе на объекты вторичной недвижимости и лишь затем — на строящиеся или готовые новые квартиры. По информации некоторых игроков, доля ипотеки на новостройки в регионе в целом по рынку снизилась с 22% в августе 2018 года до 16% в феврале 2019 года. По данным Абсолют Банка, доля сделок на вторичном рынке выросла с 70% в 2017 году, до 82% в 2018-м. Это повлияло на увеличение спроса на сделки в формате «ипотека на ипотеку», и в банке прогнозируют как минимум их двукратный рост в этом году.

Часть игроков отмечают восстановление спроса на новое жилье. «Сейчас интерес клиентов к новостройкам постепенно увеличивается. Отчасти это связано с тем, что застройщики вместе с банком начали внедрять эскроу-кредитование для строящихся объектов, чего требует новый закон о долевом строительстве»,— говорит Ирина Звонарева. На фоне возрождения спроса на новое жилье участники рынка отмечают тенденцию увеличения средней суммы займа. По данным ВТБ, средний размер ипотеки у челябинцев за прошлый год вырос с 1,3 млн до 1,4 млн руб. В Абсолют Банке, зафиксировавшем рост с 1,38 млн до 1,5 млн руб., связали это, в частности, с тем, что южноуральцы стали покупать более просторную и комфортную недвижимость: средняя площадь ипотечных квартир за год выросла с 42 кв.м до 50 кв.м.

Ипотечные каникулы — за и против

Участники рынка разошлись во мнении о новом федеральном законе об ипотечных каникулах, который обязывает кредиторов предоставлять отсрочку до полугода заемщикам, попавшим в трудную жизненную ситуацию.

«Если Центробанк не будет рассматривать данный сценарий как признак обесценения ссуды с повышением нормы резервирования, это встретит большее одобрение среди банков. В любом случае при снижении платежа вдвое (с увеличением срока действия договора) банк продолжит получать ежемесячный процентный доход и ежемесячный характер платежей сохранится»,— комментирует Галина Родина. При этом она отметила, что если у клиента возникает трудная жизненная ситуация, банк и так обсуждает возможные варианты решения проблемы.

О возможности реструктуризации кредита без принуждения в виде ипотечных каникул сообщили и в «Челябинсвестбанке».

«В экономическом смысле ипотечные каникулы для банков — это потери. Разочаровывает, что наше государство пытается достичь благой цели не совсем верными методами: решить социальные задачи за счет ресурсов и возможностей коммерческих структур, а не за счет бюджета через социальные службы, как это делается в развитых странах»,— сказал Дмитрий Пискунов. Он также добавил, что есть много технических вопросов, связанных с налогами, с бухучетом процентов и т.д.

В Абсолют Банке инициативу руководства страны оценили положительно, сославшись на увеличение среднего срока кредитования. По мнению госпожи Лебедевой, повышение доверия к банковской системе будет способствовать увеличению числа ипотечных сделок. При этом, отмечает спикер, важно четко определить все условия, чтобы избежать злоупотреблений и спорных ситуаций.

Прогнозы: ипотека не без хай-тека

Руководитель аналитического центра Дом.РФ Михаил Гольдберг на круглом столе «Ипотека в России: вызовы 2019 года» в качестве главной положительной тенденции рынка ипотеки назвал тот факт, что март стал первым месяцем, когда ни один крупный банк не поднял свои ставки. По прогнозам центра, уже во втором полугодии ставки по ипотеке начнут снижаться и к концу 2019-го опустятся до 10% и ниже. «Не исключено, что в 2019 году, если никаких форс-мажорных ситуаций на внешнеэкономическом поле не случится, будет поставлен очередной рекорд по объему выдачи ипотечных кредитов»,— заявил руководитель Дом.РФ.

Челябинские спикеры тоже полагают, что рынок ипотеки в регионе продолжит расти. «Прогнозируем рост интереса клиентов к квартирам в строящихся домах, а также к госпрограмме «Ипотека под 6%» в связи с решением правительства сохранить ставку на весь срок кредита. Введение ипотечных каникул также будет оказывать влияние на рынок»,— дает свой прогноз начальник управления «Сбербанка» Ирина Звонарева.

В УБРиР, предположив, что у большинства банков ставки долго будут оставаться в пределах 10–10,5%, заявили, что популярность ипотеки будет зависеть от решений ЦБ по ключевой ставке: по прогнозам аналитиков банка, к середине 2019-го она достигнет 8%, а затем, при благоприятной макроэкономической обстановке, начнет снижение. Рост НДС, изменения в 214-ФЗ, возможно, скажутся на цене квадратного метра.

В ВТБ считают, что факторы, повлиявшие на кредитную активность в 2018-м, по-прежнему актуальны, и потенциал роста ипотечного кредитования далеко не исчерпан. По мнению управляющего банком, дополнительное преимущество Челябинской области на фоне других регионов — развитый рынок и осведомленность жителей о возможностях кредитных инструментов. В банке прогнозируют, что в России прирост ипотечного рынка по итогам года составит около 17%, и в Челябинской области он будет не ниже общероссийского.

Некоторые спикеры ожидают новую волну спроса на рефинансирование. Интерес к нему, вдвое сократившийся в 2018-м из-за высоких ставок, может, по мнению Валентины Лебедевой, вернуться, когда ставки начнут уменьшаться.

В Абсолют Банке допускают рост объемов выдачи ипотеки в 2019-м на 15%, у наиболее сильных игроков в регионе — на 25–30%. Это возможно не только за счет конкуренции по ставкам, но и благодаря использованию digital-технологий. В ВТБ, назвав одним из трендов года цифровизацию, заявили, что многие процессы продолжают мигрировать в онлайн. Сейчас можно воспользоваться электронной регистрацией сделки, которая сокращает срок оформления документов в Росреестре до двух-трех рабочих дней, и финальным шагом к цифровизации ипотеки станет возможность использования электронных закладных. По словам Эдуарда Громова, в феврале этого года ВТБ провел первую ипотечную сделку с электронной закладной, с применением цифровой подписи, и, вероятно, к концу года уже будет технически возможно заключить сделку полностью в онлайн-формате. Инфраструктура рынка ипотечного кредитования сейчас достаточно развита, но с развитием ИТ возможен именно технологический прогресс, который будет ускорять и упрощать процедуру проведения ипотечной сделки, полагают и в «Челябинвестбанке».

Полина Потапова

СПРАВКА

По данным Объединенного кредитного бюро, в 2018 году в Челябинской области банки выдали 928 тыс. кредитов всех видов на 175,7 млрд руб. Из них 33,5 тыс.— это ипотечные займы на общую сумму 48 млрд руб. В первом квартале 2019 года выдано 215,8 тыс. кредитов на 40,7 млрд руб., в том числе 6,1 тыс. ипотечных на сумму 9,6 млрд руб.