

ИПОТЕКЕ ДАЮТ НОВЫЙ СТИМУЛ

БАНКИ В ЯНВАРЕ — МАРТЕ 2019 ГОДА ПРЕДОСТАВИЛИ ЖИТЕЛЯМ СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА 35,4 ТЫС. ИПОТЕЧНЫХ ЖИЛИЩНЫХ КРЕДИТОВ НА СУММУ 82,6 МЛРД РУБЛЕЙ. ЭТО НА 8,8% БОЛЬШЕ В ДЕНЕЖНОМ ВЫРАЖЕНИИ И НА 1% МЕНЬШЕ В КОЛИЧЕСТВЕННОМ, ЧЕМ В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2018 ГОДА. ИТОГИ ВТОРОГО КВАРТАЛА МОГУТ БЫТЬ ЛУЧШЕ, СЧИТАЮТ АНАЛИТИКИ.

ДЕНИС КОЖИН

Более половины от общего объема кредитов региона (44 млрд рублей) получили петербуржцы (на 13,9% больше, чем в первом квартале 2018 года). При этом средняя сумма рублевого ипотечного кредита составила в СЗФО 2,3 млн рублей, а в Санкт-Петербурге — 2,9 млн рублей (за аналогичный период 2018 года — 2,1 и 2,6 млн рублей соответственно).

Объем задолженности жителей СЗФО перед банками по ипотечным жилищным кредитам на 1 апреля 2019 года по сравнению с началом года вырос на 5,9% (в Санкт-Петербурге — на 7,6%) и составил 834,1 млрд рублей, из которых на жителей Петербурга приходилось 407,9 млрд рублей. Доля просроченных кредитов и в СЗФО, и в Петербурге составила 0,8%.

Объем рублевых ипотечных ссуд жителей региона увеличился за первый квартал 2019 года на 6% (в Санкт-Петербурге — на 7,7%), а валютных — продолжал снижаться. В результате на долю валютных кредитов в общем ипотечном портфеле приходилось, по данным на 1 апреля 2019 года, в СЗФО всего 0,4%, в Петербурге — 0,7%.

Средневзвешенная ставка по рублевым ипотечным жилищным кредитам, предоставленным жителям СЗФО в марте, составила 10,39% годовых (+ 0,53 п. п. к уровню января 2019 года), в Санкт-Петербурге — 10,38% годовых (+0,5 п. п.).

В этом году аналитики ожидали замедления темпов выдачи ипотечных кредитов. Этому могло способствовать повышение ключевой ставки Центробанка в декабре 2018 года, а также ожидаемое повышение цен на строящуюся жилую недвижимость в связи с изменениями в 214-ФЗ. Однако, судя по всему, прогнозы будут корректироваться. Во второй декаде мая стало известно, что Сбербанк — лидер рынка — снизил ставки по ипотеке. Снижение произошло на 0,3 п. п. на новостройки и на 0,6 п. п. на покупку готового жилья. Максим Ельцов, генеральный директор Первого ипотечного агентства, говорит: «Теперь кредит на новостройки можно



НА РЫНКЕ ИПОТЕКИ ПРОДОЛЖАЕТСЯ СМЕЩЕНИЕ ИНТЕРЕСА В СТОРОНУ ВТОРИЧНОГО РЫНКА. ЭТА ТЕНДЕНЦИЯ НАЧАЛАСЬ В 2017 ГОДУ, А В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2019 ГОДА ПРОЯВИЛАСЬ ЕЩЕ ОТЧЕТЛИВЕЕ

получить под 10,6% (а сочетание зарплатного проекта и электронной регистрации обеспечит 10,2%). На вторичном рынке ставка составит 10,8%, а при сочетании дополнительных параметров можно выйти на 9,6%». Эксперт указывает, что Сбербанк как основной игрок всегда задает тенденции на рынке, причем делает нечастые и основательные шаги по изменению ставок с опережением. «Это начало серьезного тренда на снижение ставок», — уверен аналитик.

Господин Ельцов при этом отмечает, что несмотря на значимое снижение ставки от Сбербанка, на рынке есть и более низкие ставки. «Например, совсем недавно Россельхозбанк предложил 9,7% на новостройки. Остальные лидеры, вероятнее всего, отреагируют, и довольно быстро. Ждем новостей от Газпромбанка, ВТБ, „Дом.рф“, чуть менее вероятно — от

„Открытия“, — прогнозирует эксперт. Господин Ельцов отмечает, что по итогам 2018 года на Сбербанк пришлось 56% выданной ипотеки в РФ. После серии повышений ставок с осени 2018 года у банков-конкурентов ставки были сопоставимыми

или чуть лучше. «Если бы соотношение ставок среди банков первой пятерки сохранилось, вполне вероятно, доля лидера бы уменьшилась. Нынешнее снижение ставок говорит о том, что, вероятнее всего, свою долю рынка Сбербанк терять не будет», — рассуждает господин Ельцов.

По его словам, новость о снижении ставок особенно позитивна на фоне явного торможения объемов выдачи ипотеки. «После повышения ставок с осени 2018 года у рынка не то что не было шансов повторить объемы рекордного 2018 года, речь шла о том, насколько сильно упадет выдача. Теперь есть основания ожидать, что снижение будет не таким сильным», — заключает господин Ельцов.

При этом на рынке ипотеки продолжается смещение интереса в сторону вторичного рынка. Эта тенденция началась в 2017 году, а в первом квартале 2019 года проявилась еще отчетливее. По данным Первого ипотечного агентства, объем выданной ипотеки на вторичный рынок недвижимости составил 61% (по итогам прошлого года на «вторичку» пришлось 59%). «Доля ипотеки на рынке строящейся недвижимости составила 39%, что может говорить о том, что интерес потенциальных заемщиков смещается в пользу готового жилья — в связи с тем, что все ожидают изменений в законодательстве», — уточнил господин Ельцов. ■

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ И ВТОРИЧНОМ РЫНКАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, %

	2016 ГОД	2017 ГОД	2018 ГОД
ДОЛЯ ИПОТЕКИ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ	56	49	41
ДОЛЯ ИПОТЕКИ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ	44	51	59

ИСТОЧНИК: ООО «ПЕРВОЕ ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО»

ПОКАЗАТЕЛИ ПО ВЫДАННЫМ ИПОТЕЧНЫМ ЖИЛИЩНЫМ КРЕДИТАМ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ (ПО ДАННЫМ ЦБ РФ)

2017 ГОД, ОБЪЕМ, МЛН РУБ.	2018 ГОД, ОБЪЕМ, МЛН РУБ.	ПРИРОСТ В 2018 ГОДУ, %
129 114	200 321	55

ИСТОЧНИК: ООО «ПЕРВОЕ ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО»

ОГНИ ЗАЛИВА
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
КОМФОРТ-КЛАССА

ПР. ГЕРОЕВ/
ЛЕНИНСКИЙ ПР.

КВАРТАЛ на берегу залива

Застройщик ООО «Дудергофский проект» (ГК «БФА-Девелопмент»). Девелопер проекта ЗАО «БФА-Девелопмент». Подробная информация и проектная декларация на сайте ognizaliva.ru

0+

Виртуальный макет в приложении дополненной реальности (AR)

ognizaliva.ru/ar

iOS Android

БФА
ДЕВЕЛОПМЕНТ

Девелопер | Застройщик
Заказчик | Инвестор

Офис продаж
ЗАО «БФА-Девелопмент»
Санкт-Петербург, ул. Восстания, 18

+7 812 421 7209 | bfa-d.ru