

Спрос на ипотеку в Сибири впервые за последние три года упал. Так, с января по март 2019 года банки в округе выдали жилищных кредитов меньше на 11,2%, чем за аналогичный период 2018-го. Сбербанк подтвердил тенденцию. По мнению аналитиков, это произошло из-за повышения ключевой ставки и сокращения числа сделок по рефинансированию ранее выданных кредитов. Покупатели успокоились и спрос уравновесил предложение, добавляют эксперты, хотя и не исключают, что вслед за понижением процентов по ипотеке ажиотаж может снова возникнуть.

Ипотека теряет спрос

— кредиты —

Первое уменьшение количества сделок по ипотеке банки зафиксировали еще в начале 2019 года. По данным Сибирского главного управления Центрального банка России, в первом квартале жилищных кредитов в округе было выдано на 11,2% меньше (всего 49,2 тыс.), чем за такой же период 2018-го. В апреле тенденция усилилась, и выдача сократилась уже на 18,3%, опять же в сравнении с апрелем прошлого года. Снизилось не только количество сделок по ипотеке, но и объем — в апреле 2019-го сумма упала на 10,2%. За январь-апрель снижение составило менее 1%.

В Сибирском отделении Сбербанка (в структуру которого входят Омская, Новосибирская, Томская, Кемеровская области, Красноярский и Алтайский края, республики Хакасия, Тыва и Алтай) эту тенденцию подтвердили, отметив, что и количество, и объем ипотечных кредитов с января по апрель 2019-го в сравнении с аналогичным периодом прошлого года действительно снизились. «В связи с изменениями объемов рынка», — прокомментировал конгломерат, отказавшись назвать точные цифры. «Однако стоит обратить внимание, что спрос на ипотечный кредит является отложенным, и сейчас мы выдаем ипотеку по заявкам, принятым в начале года», — отметили в банке.

Ажиотаж на грани

Банк ВТБ по Сибирскому федеральному округу (включает Омскую, Новосибирскую, Томскую, Кемеровскую, Иркутскую области, Красноярский и Алтайский края, республики Хакасия, Тыва и Алтай) за первые четыре месяца 2019-го выдал физлицам 13 тыс. ипотечных кредитов, что на 28% больше, чем за аналогичный период 2018-го. Выросла и общая сумма выданной ипотеки, которая в первом квартале составила 22,7 млрд руб., что на 38% больше, чем в 2018-м. Как отметили в финансово-кредитной организации, в 2019 году рынок сохраняет позитивный импульс: ипотечное кредитование продолжает развиваться, но уже более умеренными темпами.

Как рассказали в Райффайзенбанке, по итогам первого квартала 2019 года портфель ипотечных сделок в Сибири вырос на 8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. При этом суммарный объем выданных жилищных кредитов снизился.

Сокращение числа выданных ипотечных кредитов в январе-апреле происходило не только в Сибири, но и в целом по России. По данным ЦБ РФ, за четыре месяца 2019 года выдано 393 тыс. ипотечных кредитов на сумму 858 млрд руб. (-7,4% в количественном и +3,2% в денежном выражении к аналогичному периоду 2018-го).

В зависимости от процентов

Основная причина, по которой ипотека потеряла спрос, уверены эксперты банковского рынка, заключается в росте кредитных ставок, которые постепенно увеличивались с ноября 2018 года. Минимальные ставки по ипотеке в Сибирском федеральном округе отмечались в сентябре-октябре 2018 года (9,4%). В апреле 2019-го средние ставки составили 10,6% годовых, сообщили в Сибирском главном управлении Центрального банка России.

«Период рекордно низких ипотечных ставок длился два года», — отметила начальник отдела продаж ипотечных кредитов РЦ, «Сибирский» Райффайзенбанка Ирина Ярыгова. — За это время отложенный спрос 2014–2015 годов был закрыт. Многие клиенты, которые планировали покупку квартиры, ее купили. На сегодня ставка по ипотеке остается привлекательной, и интерес к продукту сохраняется, но ажиотаж уже спал».

В прошлом году процентные ставки по ипотеке активно снижались и потенциальные заемщики старались получить кредит по низкой ставке, так как не были уверены в том, что в какой-то момент они не начнут снова расти. «Таким образом, был замечен ажиотажный спрос на ипотечные кредиты. Сейчас же процентные ставки немного выросли и относительно зафиксировались, то есть не начали расти, как ожидали многие, показали свою стабильность, что привело к возвращению спроса в нормальное русло», — утверждает начальник управления клиентских отношений СДМ-банка Иван Лонкин.

Помимо страха потребителей перед грядущим повышением ставки по кредитам, население побудили в конце прошлого года приобрести жилье скидки на новостройки, а также выплата бонусов. «Поэтому часть спроса была выбрана не в начале 2019 года, а в конце прошлого, заемщики торопи-



Многие клиенты, которые планировали покупку квартиры, ее купили. Ставка по ипотеке остается привлекательной, и интерес к продукту сохраняется, но ажиотаж уже спал

лись», — говорит заведующий кафедрой ипотечного жилищного кредитования и страхования Финансового университета при правительстве РФ Александр Цыганов.

В 2019 году упало и количество сделок по рефинансированию ранее выданных кредитов. «По разным оценкам, объем рефинансируемых кредитов в 2018-м составлял 10–15% от всего объема ипотечного кредитования. Однако повышение ставки сделало рефинансирование менее выгодным, и этот сегмент существенно сократился сегодня, что также негативно сказалось на объемах ипотечных выдач», — предположил партнер группы компаний SRG Максим Русаков. По данным Банка России, за январь-апрель 2019 года доля рефинансирования в новых жилищных кредитах сократилась до 5,3% с 14,2% в аналогичный период 2018-го.

Кроме этого, негативно на динамике сказались изменения в законе «О долевом строительстве», которые добавили осторожности будущим покупателям новостроек. Доля ипотечного кредита на вторичном рынке заметно выросла, в отличие от первичного, говорит член Национального объедине-

ния строителей Антон Мороз. «Население берет ипотеку под больший процент, но в меньшем объеме. Естественно, что рынок первичного строительства в этой ситуации становится не самым экономически выгодным для граждан в связи с тем, что владельцы вынуждены нести расходы еще на этапе строительства дома», — говорит эксперт, добавляя при этом, что и кредиты на покупку вторичного жилья показывают отрицательную динамику ввиду роста стоимости цен на квартиры. По данным Росстата, на территории Сибирского федерального округа в первом квартале этого года цены на вторичное жилье выросли в сравнении с аналогичным периодом 2018-го на 5,9%, квартиры в новостройках стали дороже на 7,2%.

«Без стимулирования потребительского спроса и без снижения ставки ипотечного кредитования до заложенных в нацпроект «Жилье и городская среда» 8% мы не увидим в конце 2019-го и начале 2020-го увеличения количества выданных ипотечных кредитов как по объему, так и по количеству денежных средств», — говорит господин Мороз.

Надежда на понижение

Несмотря на тенденцию к сокращению объемов жилищного кредитования, в целом спрос на ипотеку не закончился, уверены эксперты рынка банковского кредито-

вания. По мере снижения ключевой ставки Центробанком, которая уже продемонстрировала движение вниз (14 июня 2019 года ЦБ понизил ключевую ставку на 0,25%, до 7,5% годовых), будут снижаться проценты и по ипотеке, уверен ведущий аналитик QBF Олег Богданов. «Ключевая ставка упадет в ближайшие год-два до 6%. Естественно, при этих условиях объемы ипотечного кредитования должны расти, и с целью улучшения жилищных условий, и с целью рефинансирования по более низким процентам», — отметил собеседник.

В начале июля Центробанк России допустил еще два снижения ключевой ставки до конца 2019-го. «Это решение позволяет рассчитывать на то, что на горизонте двух-трех месяцев спрос будет восстановлен», — прокомментировал Максим Русаков. По оценкам «Дом.РФ», во втором полугодии ставки выдачи по ипотеке снизятся до уровня менее 10%.

Аналитики Райффайзенбанка прогнозируют умеренное снижение ключевой ставки уже в третьем квартале 2019-го. «Мы, как и все банки, зависим от ключевой ставки. Если она будет снижаться, мы будем следовать за ней», — подтвердила Ирина Ярыгова.

По данным ЦБ на июнь, средневзвешенная ипотечная ставка на территории Сибири достигла 10,29–10,32%, что на 0,2–0,4 п. п. ниже уровня конца апреля 2019 года. В то же

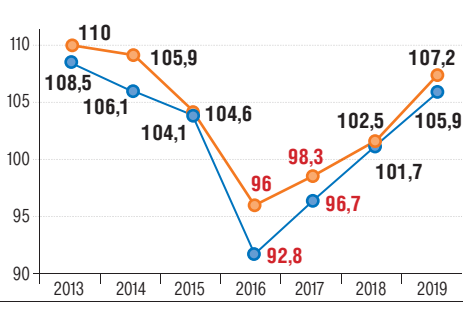
время почти у всех крупных финансово-кредитных организаций действуют промоакции и льготные программы, позволяющие при соответствии определенным критериям взять ипотеку по ставке ниже 10%. Однако базовые ставки крупнейшие банки держат все же выше 10%.

Банк ВТБ в Сибирском федеральном округе в своем прогнозе рассчитывает на рост ипотечного рынка по итогам 2019 года на 17%. Финансово-кредитная организация планирует выдать ипотеку в 1,5 раза больше, чем в прошлом году.

«Ипотечный рынок испытывает лишь тактические сложности. Уверена, что во втором полугодии 2019-го количество ипотечных кредитов вырастет на 3–15%, а в первом квартале 2020-го — еще на 17–19%», — полагает директор по развитию Rebridge Capital Ольга Хрипченко.

ИНДЕКС СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ В СФО ЗА 1 КВАРТАЛ, % К СООТВЕТСТВУЮЩЕМУ ПЕРИОДУ ПРОШЛОГО ГОДА

ИСТОЧНИК: РОССТАТ.



РАЗМЕР РЫНКА КРЕДИТОВАНИЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ (% ВВП), ИЮЛЬ 2019

ИСТОЧНИК: БАНК РОССИИ.

