ИПОТЕКА НЕ СТРЕМИТСЯ К РЕКОРДАМ

В ПЕРВЫЕ НЕСКОЛЬКО МЕСЯЦЕВ 2019 ГОДА ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ ПОКАЗАЛ СТАБИЛЬНЫЙ РОСТ, ОДНАКО УЖЕ НАЧАЛ ЗАМЕДЛЯТЬСЯ, ЧТО ПРЕДСТАВИТЕЛИ БАНКОВ СВЯЗЫВАЮТ С ОЖИДАЕМЫМ ПЕРЕХОДОМ НА РАБОТУ ПО ЭСКРОУ-СЧЕТАМ. ПО СЛОВАМ УЧАСТНИКОВ БАНКОВСКОГО СЕКТОРА, ДО КОНЦА ГОДА СРЕДНЕРЫНОЧНАЯ СТАВКА МОЖЕТ СНИЗИТЬСЯ НА ЧЕТВЕРТЬ ПРОЦЕНТА, НО ОНИ ОЖИДАЮТ, ЧТО В ЦЕЛОМ ИПОТЕКА ОСТАНЕТСЯ ДРАЙВЕРОМ РЫНКА. МИХАИЛ ЛУКАШОВ

ФОТО: ОЛЕГ ХАРСЕЕВ

По информации Банка России, объем ежемесячно выдаваемых жилищных ипотечных кредитов с января по май 2019 года в ЮФО постепенно увеличивался — с 73 млрд руб. в январе до 97 в апреле. Некоторое снижение произошло только в мае — до 89,6 млрд руб. Похожим образом ситуация обстояла и в Краснодарском крае, который сохранил за собой лидерство на юге страны: в регионе объем выдач рос с 30,7 до 39 млрд руб., в мае снизившись до 36. На втором месте в ЮФО Ростовская область (максимум за месяц — 27,7 млрд руб.). Таким образом, Кубань оторвалась от ростовчан примерно в полтора раза. Притом что объемы строительства неизбежно замедляются в связи с изменениями в ФЗ №214 «Об участии в долевом строительстве» и переходе на эскроу-счета.

Краснодарский край был лидером и в 2018 году, когда рынок рос еще более быстрыми темпами.

ПРЕДПОСЫЛОК ДЛЯ ДАЛЬНЕЙШЕГО СУЩЕСТВЕННОГО ПАДЕНИЯ СТАВОК НЕТ. ЕСЛИ РЕГУЛЯТОР ПРОДОЛЖИТ СНИЖАТЬ КЛЮЧЕВУЮ СТАВКУ И ДАЛЬШЕ, ТО СТАВКИ ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ ПОДДЕРЖАТ ЭТУ ДИНАМИКУ. КАК ПРАВИЛО, СНИЖЕНИЕ В ТАКИХ СЛУЧАЯХ ПРОИСХОДИТ В СРЕДНЕМ НА 0,25—0,5 ПРОЦЕНТНОГО ПУНКТА

По данным «Эксперт РА», в целом по России ипотечный рынок в прошлом году вырос на 49% — до 3 трлн руб., однако эксперты сомневаются, что подобного результата удастся достичь в 2019 году. «Перелом тенденции на снижение ставок во второй половине 2018-го стимулировал заемщиков к кредитованию, что привело к досрочной реализации части спроса 2019 года. Дополнительное давление на рынок окажет растущий разрыв между ценами на первичное и вторичное жилье в сочетании со снижением количества новых объектов в ожидании введения нового механизма финансирования долевого строительства. В результате объем ипотечных выдач по итогам 2019 года снизится на 10—15% и не превысит 2,5—2,6 трлн рублей»,— дают прогноз в агентстве.

Напомним, что в 2018 году Банк России дважды повышал ключевую ставку, что снизило ожидания в отношении роста ипотечного рынка. Однако позднее регулятор снова ее понизил, так что в теории предпосылки для новых рекордов есть.

РЫНОК ЗАСТЫЛ В ОЖИДАНИИ

По мнению управляющего региональным операционным офисом «Краснодарский» банка «Открытие» Елены Бакуменко, причиной майского спада на рынке ипотеки является общее снижение клиентской активности. В частности, люди ждали вступления в силу поправок в ФЗ №214 и старта продаж через эскроу-счета, поскольку это делает покупку недвижимости более безопасной. При этом, как говорит госпожа Бакуменко, фактически существенные изменения на рынке после вступления в силу поправок проявятся на рынке ипотеки только в 2020 году.

КОЛЕБАНИЯ СТАВКИ В ПОСЛЕДНИЕ ПОЛТОРА ГОДА НЕ ПОДОРВАЛИ СТАБИЛЬНОСТЬ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА

«Когда мы говорим о доступности приобретения жилья в ипотеку, помимо ставок мы имеем в виду еще и величину первоначального взноса. Увеличение среднего размера первоначального взноса с 15% до 20% от стоимости квартиры также станет одной из тенденций 2019 года. Банк России повысил в 2018 году для банков коэффициенты риска по кредитам с небольшим первоначальным взносом, с 2019 года коэффициент увеличится еще больше»,— считает эксперт.

Директор краснодарского филиала банка «Центр-инвест» Диана Липинская сообщила, что застройщики сейчас ждут повышения цен. «Стоимость жилья на первичном рынке уже выросла и продолжит расти, потому что растут издержки застройщиков, которые будут работать с эскроу-счетами. Цены на вторичном рынке тоже постепенно поднимутся. В ближайшие полгода рынок будет искать новое равновесие»,— пояснила она.

Начальник Ипотечного центра КРФ АО «СМП Банк» Юлия Бобровская считает, что недавнее снижение ключевой ставки Банком России на четверть процентного пункта уже влияет на ставки по кредитам, в том числе ипотечным. Однако предпосылок для дальнейшего существенного падения ставок, по ее мнению, нет. «Если регулятор продолжит снижать ключевую ставку и дальше, то ставки по ипотечным кредитам поддержат эту динамику. Как правило, снижение в таких случаях происходит в среднем на 0,25—0,5 процентных пункта»,— уточняет эксперт. Диана Липинская подтвердила, что до конца года среднерыночная ставка в крае может снизиться на четверть процента.

ВТОРИЧНОЕ ПОБЕЖДАЕТ ПЕРВИЧНОЕ

Елена Бакуменко сообщила, что сейчас соотношение первичного и вторичного жилья, купленного в ипотеку, составляет 55 на 45%. При этом на выбор жилья влияют такие факторы, как соотношение цены и качества, комфортность жилья и степень развитости инфраструктуры: наличие школы, детского сада, больницы и т. д. Начальник отдела по развитию партнерского канала продаж Краснодарского регионального филиала АО «Россельхозбанк» Юлия Алпатова добавила, что соотношение покупок между «вторичкой» и «первичкой» в перспективе может измениться в связи с поправками в ФЗ №214, так как вкладываться в первичное жилье станет более безопасно.

«Сделок по вторичному жилью становится больше в сравнении с первичным. В большинстве случаев это связано с тем, что цены на новостройки практически не отличаются от вторичного рынка, но при этом дом уже готов, не нужно ждать, пока он достроится, плюс уже есть вся инфраструктура вроде детских садов, школ, поликлиник. При этом Краснодарский край активно застраивается, на первичном рынке есть очень хорошие предложения, и они тоже интересны покупателям. Поэтому, вероятнее всего, соотношение вторичного и первичного рынков в объеме сделок по итогам года сравняется»,— прокомментировала Юлия Бобровская. По ее словам, самый большой спрос банк сейчас наблюдает на покупку квартир и апартаментов в уже готовых домах в Краснодаре и на побережье. На втором месте жилье в новостройках.

«Вторичный рынок жилья менее рискованный. Как известно, проблема обманутых дольщиков в Краснодаре стоит особенно остро. Спрос на недвижимость в крае в значительной степени формируется за счет миграции, а для переезда удобнее вторичное жилье. В совокупности это и дает больший объем сделок. На первичном рынке много инвестиционных сделок, другая структура спроса. Много квартир приобретается для сдачи внаем. При этом вторичный рынок более инерционный и в плане динамики, и в плане цен»,— говорит Диана Липинская.

СТРОЙКА ЗАМЕДЛЯЕТСЯ

Как считает Елена Бакуменко, главной тенденцией в этом году является активное развитие цифровых сервисов и онлайн-платформ по выбору недвижимости. «По оценкам специалистов нашего банка, ипотечное кредитование по-прежнему останется одним из самых востребованных розничных банковских продуктов в 2019 году. Также Краснодарский край традиционно занимает лидирующие позиции в стране по количеству приобретаемого жилья посредством военной ипотеки. Это обусловлено как желанием военнослужащих из числа проходящих службу в нашем и других регионах стать обладателями квартир в самом развитом регионе юга, так и более низкими ценами на квадратный метр, а также большей возможностью выбора у застройщиков»,— рассказала Елена Бакуменко.

Юлия Алпатова подтверждает, что ипотечный кредит был и остается «тягачом» в портфеле банка.