КОНСТАНТИН КОКОШКИН

по ставке банка. Сейчас же банки вынуждены кредитовать лишь тех, кто подтверждает свои доходы 2-НДФЛ, то есть официальным наемным работникам. Предприниматели и самозанятые, по сути, оказываются за бортом. Выдавать ипотеку гражданам с неподтвержденными доходами могут сейчас и смогут впредь лишь госбанки и банки с громадным запасом по капиталу.

Родителям, которые смогут получить материнский капитал по новым правилам, также не стоит рассчитывать на повышенную лояльность банков. Расширение программы материнского капитала никак не скажется на банковской политике по оценке рисков, уверен Денис Ковалев. По мнению Алексея Крамарского, семейные заемщики могут рассчитывать разве что на сравнительно большие суммы кредита: при расчете банк учитывает совокупный доход семьи, однако никаких изменений в процессе рассмотрения ипотечных заявок не планируется.

Игорь Селезнев согласен, что доля одобрений останется в пределах средних величин. По мнению Алексея Крамарского, если заемщик своевременно вносит платежи по действующему кредиту, то такая заявка имеет очень высокие шансы быть одобренной.

Эксперты указывают, что, возможно, имеющим несколько кредитов семьям будет сложнее получить ипотеку в 2020 году. Так, по мнению заместителя председателя правления Новикомбанка Германа Белоуса, это может произойти в случае ужесточения ЦБ мер, направленных на минимизацию рисков кредитования, в том числе и относительно заемщиков с высокой долговой нагрузкой. Глава ЦБ Эльвира Набиуллина в начале декабря сообщала, что доля заемщиков, у которых в российских банках одновременно оформлены ипотека и другой кредит, уже превысила 40%.

В «Дом.РФ» прогнозируют рост реальных доходов населения (на основе данных Росстата) на фоне снижения ставок по ипотеке и, как следствие, повышение процента одобрения по ипотечным кредитам. «Ипотечный портфель банковского сектора сейчас составляет около 8 трлн руб. и увеличивается примерно на 25% в год»,— указывают аналитики. В то же время в «Дом.РФ» считают, что банки сохранят осторожность в выдаче ипотеки с низким первоначальным взносом.

Рефинансирование теряет привлекательность

Что касается возможности рефинансирования ипотечных кредитов, то в 2020 году оно может стать менее выгодным для банков. Банк России в докладе по лучшим практикам управления процентным риском, опубликованном в начале года, рекомендует банкам тщательнее проводить анализ процентного риска. ЦБ указывает, что ипотечные жилищные кредиты в связи с возможностями досрочного погашения и рефинансирования по сниженной ставке заслуживают отдельной оценки банками на предмет процентного риска. По мнению регулятора, снижение ставки по ипотеке будет способствовать росту рефинансирования заемщиками привлеченных ранее кредитов. «С одной стороны, этот процесс способствует снижению долговой нагрузки заемщиков и тем самым уменьшает кредитные риски, с другой — может привести к сокращению процентной маржи и, безусловно, повышает значимость управления процентным риском в кредитных организациях»,— считают в ЦБ. Регулятор предлагает банкам вводить плату за риск, которая может выражаться в дополнительной комиссии или повышенных процентных ставках, допускает ЦБ. «Размер комиссии или дополнительного увеличения/уменьшения процентной ставки рекомендуется устанавливать таким образом, чтобы он компенсировал дополнительный процентный риск для банка»,— говорится в докладе.

Для тех заемщиков, кто не уверен в своей способности вычитывать ипотечный договор на предмет ключевых моментов, подспорьем будет вступившее в силу указание ЦБ, по которому банки обязаны указывать наиболее значимые условия ипотечного договора в табличной форме. Это, по мнению ЦБ, «способствует наиболее эффективному информированию потребителя, следовательно, более обдуманной оценке рисков при принятии решения о получении кредита». В таблице будет указана информация о сумме кредита, сроках возврата, процентной ставке, способах исполнения обязательств по договору, включая бесплатный способ, а также сведения об услугах, оказываемых кредитором за отдельную плату, и готовности кредитора уступить права требования по договору третьим лицам. Так что принимать решение будет легче ●

КВАРТИРЫ 2020 ГОДА

Опрос «Денег», проведенный среди российских банков, показал, что взгляды банков на конъюнктуру ипотечного рынка в 2020 году сильно отличаются.

Некоторые банки уверены, что будет рост вторички, причем скорее в сегменте экономкласса. По мнению Германа Белоуса из Новикомбанка, он будет обусловлен прогнозируемым экспертами повышением цен на жилье, причем рынок новостроек будет расти в цене больше, чем вторичка.

В ВТБ наблюдают некоторое снижение доли строящегося жилья в выдачах.

В Альфа-банке отметили повышение спроса на жилье на вторичном рынке.

В «Дом.РФ» полагают, что граждане будут охотнее покупать жилье на стадии строительства. Эксперты приводят данные опроса ВЦИОМа, согласно которым доля семей, готовых приобрести жилье на этапе строительства, возросла на треть — с 53% до 70% от общего числа семей, планирующих приобретение квартиры в многоквартирном доме. С ними согласны в МКБ, предполагая рост первички. В Росбанке указывают, что рост первички будет обусловлен более низкими процентными ставками, а также программой субсидирования процентной ставки по ипотеке для семей с детьми. В «Открытии» ожидают роста спроса на первичку за счет партнерских программ банков.

В ВТБ ожидают повышенного спроса на рефинансирование. С этим согласны и в Райффайзенбанке.

БАНКИ С САМЫМИ НИЗКИМИ ИПОТЕЧНЫМИ СТАВКАМИ

БАНК	ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ		НОВОСТРОЙКА		РЕФИНАНСИРОВАНИЕ	
	БАЗОВАЯ	МИНИМАЛЬНАЯ	БАЗОВАЯ	МИНИМАЛЬНАЯ	БАЗОВАЯ	МИНИМАЛЬНАЯ
«ВОЗРОЖДЕНИЕ»	7,95	7,45	7,95	7,45	8,25	4
ГАЗПРОМБАНК	8,8	7,7	8,8	7,7	8,4	8,4
РОССЕЛЬХОЗБАНК	8,6	8,2	8,4	3,75		
ЮНИКРЕДИТБАНК	8,4	8,4	8,4	8,4	8,4	7,9
РАЙФФАЙЗЕНБАНК	8,49	8,49	8,49	8,39	8,39	8,39
«ОТКРЫТИЕ»	8,7	8,25	8,4	7,95	8,7	8,25
ВТБ	9,4	8,4				
СМП-БАНК	9,49	8,5				
«ДОМ.РФ»	9,2	7,8	8,7	7,3	8,9	7,5
«АК БАРС»	9,2	7,99			9,2	8,25
«УРАЛСИБ»			8,79	8,79	8,39	8,39
АЛЬФА-БАНК			8,89	8,09	9,39	8,69
ЗАПСИБКОМБАНК					9	5

Источник: «Русипотека» (данные на январь 2020 года).