



10 Каковы основные драйверы развития сегмента экопродукции

12 Зачем мобильные операторы усиливают дата-центры

На 15% меньше ипотечных кредитов выдано в Сибири в 2019 году в сравнении с 2018-м. При этом объем снизился всего на 7%. Такая динамика, по словам экспертов банковского рынка, обусловлена сокращением выдаваемых займов на рефинансирование жилищных кредитов в прошлом году. Максимальный спрос на этот продукт отмечался в 2018-м. В ближайшие полгода, согласно опросам, 17% банков ожидают, что спрос на ипотеку продолжит расти, каждый второй — что он сохранится на прежнем уровне.

Ипотека на выбывание

— банки —

На покупку жилья в 2019 году в Сибири было выдано 163,4 тыс. ипотечных кредитов, что на 15% меньше, чем в 2018-м, сообщает Сибирское главное управление Центрального банка России. В то же время в денежном выражении объем упал не столь значительно — всего на 7%, составив 303,5 млрд руб.

По данным Росреестра, в округе в прошлом году было зарегистрировано на 0,9% меньше ипотечных сделок в сравнении с 2018-м. Из регионов Сибири наибольшее снижение произошло в Алтайском крае (минус 19%), Кемеровской (минус 18%) и в Новосибирской областях (минус 15%).

В банке «Левобережный» в 2019 году было выдано кредитов на покупку жилья на 17% меньше в сравнении с 2018-м — всего 2,5 тыс. на общую сумму 4,7 млрд руб. «Особо сильное снижение объемов наблюдалось в первом полугодии 2019-го, так как доля кредитов, которые выдавались на погашение задолженностей в других банках, стремительно снижалась. Основная масса клиентов, у которых ипотечные кредиты были оформлены под ставку от 11% годовых и выше, успели перекредитоваться в 2018 году», — рассказал заместитель начальника управления ипотечного кредитования банка «Левобережный» Евгений Гречихин.

Новосибирский филиал АО «Россельхозбанк» в 2019 году выдал 819 ипотечных кредитов на общую сумму 1,8 млрд руб. (в 2018 году, согласно информации на сайте банка, — 1,4 тыс. на 2,6 млрд руб.).

В Сибирском отделении Сбербанка (которое работает в Омской, Новосибирской, Томской, Кемеровской областях, Красноярском и Алтайском краях, республиках Хакасия, Тыва и Алтай) в 2019 году выдали 62,8 тыс. ипотечных кредитов на 100,8 млрд руб. Цифры по 2018 году финансовая организация предоставлять отказалась. Однако ранее банк сообщал, что за четыре месяца 2018 года выдал 23 тыс. ипотечных кредитов на сумму около 37 млрд руб.

Банк ВТБ в Новосибирской области по итогам 2019 года, несмотря на общее падение рынка ипотечного кредитования, увеличил объем ипотечных продаж. В этот период банк выдал 12,5 тыс. жилищных кредитов на сумму более 26 млрд руб., что на 2% больше, чем в 2018 году. «Портфель ипотечных кредитов с начала года вырос на 26% и превысил 63 млрд руб.», — отметили в пресс-службе банка ВТБ по СФО.

Делу время, ипотеке час

Провал на ипотечном рынке в 2019 году эксперты Центробанка объясняют низкими ставками по ипотеке в 2018-м, когда многие начали оформ-



В 2020 году снижение ипотечных ставок продолжится

лять жилищные займы впервые, реализуя отложенный спрос с периода высоких ставок, а также рефинансировать кредиты, взятые ранее. Напомним, что в 2018 году проценты по ипотеке составляли 9,6%, в 2016-м — 11,8%, а в 2015-м — 12,8%.

В 2019 году, по информации Сибирского управления Центрального банка России, доля рефинансированных ипотечных кредитов в округе составила 2,7% против 15% в 2018 году (по оценке «Эксперт РА»).

В банке «Левобережный» доля рефинансирования в общем портфеле в 2019 году опустилась до 20%, в 2018-м она составляла 46% от общего объема выданных кредитов.

В банке ВТБ по СФО на долю рефинансированных ипотечных кредитов в 2019 году пришлось 10% от общего объема сделок.

В Сибирском отделении Сбербанка доля рефинансирования в общем объеме ипотечных сделок в 2019 году составила менее 1%.

Большинство сделок по рефинансированию жилищных кредитов в 2019 году совершалось в третьем и четвертом кварталах, сообщили в Новосибирском региональном фи-

лиале АО «Россельхозбанк». Это обусловлено снижением ставок по ипотеке в этот период: в мае они достигли 10,6%, а в декабре опустились до 9,1% годовых, став самыми низкими за последние десять лет.

2019 год принес много сюрпризов как банкам, так и застройщикам, что не могло не отразиться на рынке, отмечает директор направления «Аналитика недвижимости и информационные технологии» группы компаний SRG Елена Балашова. «Масла в огонь подливала еще и неразбериха с введением эскроу-счетов. Застройщики начали планомерно поднимать цены на новостройки, и, как следствие, вверх пошли цены и на

вторичном рынке. В итоге за 2019 год цены на недвижимость выросли на 7–10%», — считает собеседница.

Ипотека вселяет

В 2020 году специалисты Сибирского управления Центрального банка России провели опрос среди кредитных организаций, работающих в регионах Сибири. Выяснилось, что в ближайшие полгода 35% банков планируют смягчить условия кредитования ипотечных заемщиков, 60% — оставить их без изменений и менее 5% банков — несколько ужесточить.

При этом 17% банков в ближайшие полгода ожидают, что спрос на ипотеку продолжит расти, каждый

второй — что он сохранится на прежнем уровне.

«Учитывая, как спрос менялся в 2019 году, можно предположить, что объем рефинансирования будет падать, но при этом возможно увеличение сделок при покупке вторичного жилья, так как материнский капитал будет выдаваться уже за первого ребенка, соответственно, больше молодых семей смогут себе позволить купить жилье с использованием данных средств», — считает Евгений Гречихин.

С 1 января 2020 года сертификат на материнский капитал доступен семьям уже после рождения или усыновления первого ребенка. Размер выплаты проиндексирован и составил 466,6 тыс. руб. При рождении второго ребенка дополнительно предусмотрена выплата 150 тыс. руб. Директор дивизиона «Сибирь» Уральского банка реконструкции и развития (УБРиР) Андрей Третьяков уверен, что спрос на программу кредитования с материнским капиталом в 2020 году увеличится. «Однако оценить величину предполагаемого спроса пока затруднительно. Если посмотреть на портрет клиентов, оформляющих ипотеку, то основной заемщик — это родители в возрасте 30–35 лет с одним или двумя детьми. Стоит отметить, что также увеличится досрочное погашение по ранее оформленной ипотеке за счет средств материнского капитала, так как молодые семьи с первым ребенком будут направлять проиндексированную в этом году льготу именно на погашение действующих обязательств», — считает он.

Тенденция к снижению ипотечной ставки на фоне снижения ключевой ставки Банка России будет продолжаться, отмечают участники рынка. Помимо материнского капитала, драйвером могут стать «семейная» (предоставляется с 1 января 2018 года семьям при рождении второго и последующих детей по льготной ставке 6%) и «сельская» (предоставляется на покупку жилья на сельских территориях по ставке до 3%) ипотеки.

«Льготное кредитование, конечно, подстегнет спрос на ипотеку. Крайне важно при этом обеспечить качество заемщиков, чтобы ипоте-

ку смогли получить люди, способные ее оплачивать, даже с учетом государственной поддержки», — говорит заведующий кафедрой ипотечного жилищного кредитования и страхования Финансового университета при правительстве РФ Александр Цыганов.

Ипотечный рынок Сибири аналитики называют неоднородным и ожидают, что развиваться он будет в основном в городах с хорошей демографической ситуацией. В местностях, где численность населения снижается, позитивной динамики не предвидится.

Директор Новосибирского регионального филиала АО «Россельхозбанк» Станислав Тишунов в 2020 году прогнозирует рост спроса на ипотечное рефинансирование, которое стало драйвером кредитования в конце 2019 года. «Объем выданных увеличивается каждый месяц. Также мы отмечаем уже сегодня и ожидаем в течение года повышенный спрос на льготные кредиты для приобретения загородной недвижимости в рамках госпрограммы развития сельских территорий», — рассказал собеседник.

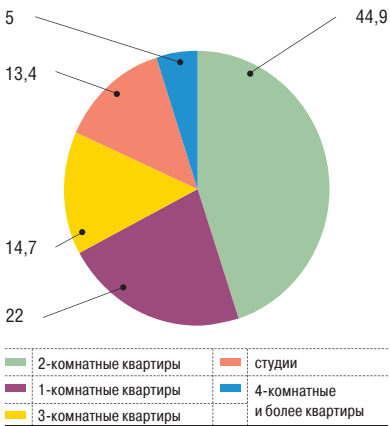
В 2020 году снижение ипотечных ставок с высокой вероятностью продолжится, но меньшими темпами, чем в 2019-м. 8% в среднем по рынку достижимы лишь на горизонте ближайших двух-трех лет, отмечают аналитики ИК «Фридом финан». «7% в обозримом будущем маловероятны. Экономический цикл низких ставок закончится раньше, чем ЦБ успеет довести ключевую ставку до 4–5%», — сообщили в пресс-службе компании.

В целом, отмечают игроки рынка, рост кредитования за счет новых потребителей в 2020 году будет ограничен. Однако ипотека останется основным драйвером роста: доступность кредитов сохранится при условии снижения ставок и появления новых форм государственной поддержки.

Лолита Белова

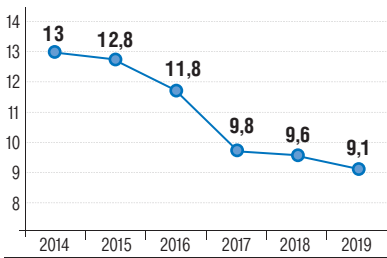
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ В 2019 Г., %

ИСТОЧНИК: АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК».



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТАВКИ ИЖК В СИБИРИ В 2014–2019 ГГ., %

ИСТОЧНИК: СИБИРСКОЕ ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЦБ РФ.



Здравоохранение и спорт: в Новосибирской области назвали приоритетные проекты в сфере ГЧП

Новосибирская область занимает седьмое место в стране и первое в Сибири по уровню развития государственно-частного партнерства (рейтинг Национального центра ГЧП по итогам 2018–2019 годов). Так, по состоянию на январь 2020 года в регионе реализуются 59 инвестиционных проектов, использующих механизмы государственно-частного партнерства (ГЧП). Совокупный объем инвестиций в эти проекты составляет 64,5 млрд руб.

ПРЕИМУЩЕСТВА ГЧП

Высокие позиции региона в рейтингах эксперты объясняют удобством и прозрачностью процедур для инвесторов, а также широкими возможностями мер государственной поддержки: снижением налоговой нагрузки, субсидированием и полным сопровождением с момента обращения. «Центр развития государственно-частного партнерства, который работает на базе Агентства инвестиционного развития (АИР) Новосибирской области, оказывает консультационную и организационную помощь инвесторам на всех этапах: от формирования финансово-экономических и юридических условий реализации проекта до заключения соглашения с публичной стороной. Кроме того, за счет обширной партнерской сети АИР центр

также помогает инвесторам с поиском источников финансирования», — рассказал генеральный директор АИР Александр Зырянов.

Для органов власти ГЧП удобно тем, что позволяет в короткие сроки и при ограниченных бюджетных ресурсах создать остро необходимые объекты инфраструктуры, для частных инвесторов применение механизмов ГЧП снимает часть рисков за счет вступления в долгосрочный проект с фиксированной доходностью под гарантии и обязательства государства.

Самая популярная форма партнерства — концессия: 35 проектов в области реализуются в рамках концессионных соглашений, при этом доля бюджетных средств в них составляет около 64% от общего объема инвестиций.

По словам директора Центра развития государственно-частного партнерства АИР НСО Алексея Коваленко, самое большое число концессий сегодня реализуется в сфере ЖКХ — 19 проектов с общим объемом инвестиций 9,1 млрд руб., из которых 8 млрд — частные инвестиции. Но, как заметил эксперт, в регионе сегодня крайне востребовано развитие физической культуры и спорта. «В этой сфере для инвесторов большой интерес представляют бассейны и ледовые комплексы. Потребность города и области в этих объектах высока, а окупаются они быстрее других спортивных

сооружений», — прокомментировал Алексей Коваленко.

Еще одно перспективное направление — здравоохранение. На стадии обсуждения находится проект стационара скорой медицинской помощи по типу emergency department, который поможет снизить нагрузку на действующие больницы и повысит эффективность работы службы скорой медицинской помощи. Согласно концепции, инвестор создает сам объект и обеспечивает его специализированным автопарком. Пациенты, доставленные в этот стационар, будут оперативно проходить диагностику и получать неотложную медицинскую помощь. Предполагается разместить такой стационар на территории одной из крупных больниц города, в настоящее время прорабатываются возможные площадки.

ПРОЕКТЫ В РАБОТЕ

Удачными проектами, которые реализовали федеральные, региональные, муниципальные власти и частные инвесторы, стали коммунальные концессии в рабочем поселке Маслянино и городе Оби: соглашения были заключены в 2016 году на 25 лет, вложения частных инвесторов составили 20% от общего объема инвестиций, и уже в отопительном сезоне 2017/18 жители начали получать качественные услуги ЖКХ.



Вариант дизайн-проекта поликлиники в Новосибирске

Самые крупные проекты, которые сегодня реализуются в Новосибирской области при помощи механизмов ГЧП, — это строительство четвертого моста через реку Обь в Новосибирске (общий объем инвестиций — около 40 млрд руб.) и семи современных поликлиник (общий объем инвестиций — около 9 млрд руб.). Планируется, что строительство моста начнется уже в 2020 году: в настоящий момент власти подготовили 83 земельных участка из 108, расположенных на месте будущего моста. Строительство поликлиник также стартует в 2020 году, они будут оснащены новейшим медицинским оборудованием.

В Новосибирской области уже есть примеры спортивных объектов, возведенных с применением механизмов ГЧП. Так, готовится

к открытию спорткомплекс с плавательным бассейном «Фламинго» в Кировском районе Новосибирска. Общий объем инвестиций в строительство спорткомплекса составил 205,7 млн руб., концессионер вложил 65,6 млн руб., также в проекте поучаствовали федеральные (50 млн руб.), областные (14,4 млн руб.) и городские (50 млн руб.) средства.

Другие спортивные объекты, которые планируется построить, заключив концессионные соглашения, — крытый тренировочный комплекс для фигуристов и хоккеистов «Сибсельмаш» на улице Пархоменко, бассейн на улице Часовой в Советском районе, центр единоборств на улице Аникина. По первым двум проектам Центр развития ГЧП АИР уже разработал инвестиционные концепции.