



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ПАНДЕМИЯ ПОДОГРЕЛА ИПОТЕКУ

ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ ВО ВСЕМ МИРЕ БЬЕТ РЕКОРДЫ

Рынок недвижимости оказался одним из наименее пострадавших от коронавируса. Вместо предполагаемого снижения активности спрос на ипотеку в России, Великобритании и США показывает рекордный рост. Однако эксперты предупреждают, что привлекательное с точки зрения ставок и льгот время для заемщиков продлится недолго. «Деньги» объясняют, почему с покупкой жилья стоит поторопиться.



Российский ипотечный рынок продолжает бить рекорды. Согласно данным «Дом.РФ», в августе объем выданных кредитов составил 375 млрд руб., обновив июньский исторический максимум, который составлял 362 млрд руб. По сравнению с августом прошлого года ипотечное кредитование выросло в денежном выражении на 59%.

«Ипотека в России всегда была дороже, чем на Западе: если у нас она выдавалась под 12% годовых, то в более развитых странах речь шла о 2–4%. Сегодня же мы видим уникальную ситуацию, когда в целях стимулирования спроса ЦБ понизил ключевую ставку до 4,25%, что стало минимальным значением за всю семилетнюю историю использования этого макроэкономического инструмента», — отмечает аналитик ГК «Финам» Алексей Коренев. «В отличие от многих иностранных регуляторов Банк России обладал запасом снижения ставки, поэтому для борьбы с негативными последствиями для экономики от пандемии в июне сократил ее сразу на 1 п. п., а потом еще на 0,25 п. п. Это немедленно отразилось на стоимости кредитов для физлиц и для предприятий, ставки по которым упали больше чем на 1 п. п. с мая этого года. Для розницы, где рентабельность бизнеса по определению низкая, это существен-

ное послабление», — соглашается главный инвестиционный стратег инвестиционной компании «БКС Брокер» Максим Шеин.

Однако, по мнению аналитиков, основным стимулом рынка являются меры поддержки, принятые государством во время пандемии, и прежде всего программа льготной ипотеки под 6,5%, которая действует для покупки квартир на первичном рынке. «Снижение процентов по кредитованию происходит не столько благодаря снижению ключевой ставки, сколько за счет госпрограмм поддержки — субсидированию ставки. Этими мерами в том числе обусловлен рост цен на жилье», — говорит начальник аналитического управления банка «Открытие» Анна Морина. К прочим немаловажным факторам эксперты относят так называемый отложенный спрос. «В марте-апреле заявки на получение ипотеки падали на 20–30%, сыграло роль и изменение модели поведения домохозяйств: коронавирус заставил некоторых принять решение о покупке загородной недвижимости», — констатирует аналитик «Тинькофф инвестиции Премиум» Евгений Дорофеев.

СРЕДНИЙ РОСТ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ В РАЗНЫХ РЕГИОНАХ МИРА

	ТРЕТИЙ КВАРТАЛ 2019 ГОДА (%)	ЧЕТВЕРТЫЙ КВАРТАЛ 2019 ГОДА (%)	ПЕРВЫЙ КВАРТАЛ 2020 ГОДА (%)	ВТОРОЙ КВАРТАЛ 2020 ГОДА (%)
СРЕДНИЙ ВОСТОК	3,5	3,5	9,6	14,4
РОССИЯ И СНГ	5,7	5,7	9,5	9,6
ЕВРОПА	4,8	4,8	5,2	5,7
СЕВЕРНАЯ АМЕРИКА	1,9	1,9	4,1	5,2
ЮЖНАЯ АМЕРИКА	4,8	4,8	3,8	3,2
АЗИАТСКО-ТИХООКЕАНСКИЙ РЕГИОН	1,8	1,8	4,2	2,5
АФРИКА	1,8	1,8	1,7	0,1

Источник: Knight Frank.

ТЕКСТ **Мария Разумова**
ФОТО **Евгений Павленко**