

Ставка года

Значимый рост объемов ипотечных займов стал неожиданным спутником коронавирусного кризиса в 2020 году. За последний год в Сибирском федеральном округе объемы кредитования под залог жилья выросли почти в полтора раза. Эксперты рынка и представители коммерческих банков основной причиной сформировавшейся тенденции называют снижение уровня средней ставки по ипотечным кредитам. За год она сократилась почти на 2 п.п.

— банки —

История российских кризисов до 2020 года говорит о том, что банковское ипотечное кредитование реагирует на экономические пертурбации снижением объемов выдаваемых займов. Тому было немало объективных причин, среди которых — возрастающая процентная ставка, повышение рисков, снижение располагаемых потребительских доходов. Уходящий год нарушил эту взаимосвязь: при всех проблемах отечественной экономики объемы ипотечных кредитов для приобретения жилья как на первичном, так и на вторичном рынке показали существенный рост. По информации СибГУ Банка России, в целом по Сибири увеличение объемов выданных ипотечных кредитов за 2020 год составило 46,8%, однако коммерческие банки показали как динамику выше средней, так и более умеренный рост.

Рост у каждого, но свой

Мощный драйвер в виде глобального снижения стоимости ипотечных займов привел к единому вектору роста показателей банков различного уровня — от федеральных до региональных.

Так, по данным пресс-службы Сибирского банка Сбербанка, за 11 месяцев 2020 года в сравнении с аналогичным периодом прошлого года произошел значительный рост показателей ипотечного кредитования: 41% в количественном выражении и 65% в денежном. «Данные показали рекордные и в целом по Си-

бири, и в отдельности по каждому отдельно взятому региону», — отмечают в банке.

По словам руководителя пресс-службы банка «Открытие» по Сибирскому федеральному округу Ларисы Кузнецовой, у этого банка общий объем выданных по Сибири за 10 месяцев 2020 составил 9,55 млрд руб. В Омской области, Забайкалье, Бурятии, Томской области, Иркутской области объемы выданных выросли в полтора раза по сравнению с аналогичным периодом 2019 года, в четырех регионах наблюдался наиболее интенсивный рост ипотечного кредитования: в Красноярском крае — в три раза, в Новосибирской и Кемеровской областях — в 1,7 раза, в Алтайском крае — в 1,6 раза. «Суммарно по Сибири объемы выданных увеличились практически вдвое — сообщает представитель кредитной организации.

При этом внутри самого 2020 года динамика объемов ипотечного кредитования не была однозначной. По словам заместителя начальника управления ипотечного кредитования банка «Левобережный» Евгения Гречиной, уходящий год сложно сравнивать с предыдущими периодами, так как пандемия внесла в него свои масштабные коррективы. Так, весной произошел значительный спад по объему выданных кредитов, и только в июне удалось выйти на уровень показателей 2019 года.

Разнонаправленную динамику в различных периодах 2020 года отмечает и руководитель направления по развитию розничного бизнеса Райффайзенбанка в Сибирско-Уральском



В 2020 году объемы ипотечных кредитов для приобретения жилья как на первичном, так и на вторичном рынке Сибири показали существенный рост

макрорегионе Ирина Ярыгова. По ее информации, объемы кредитования снижались весной, в период ограничений, а с июня фиксировался резкий рост заявок на ипотеку. «В среднем выдачи Райффайзенбанка в Сибири прирастают примерно по 20% месяц к месяцу», — говорит госпожа Ярыгова.

Внутри единого драйвера

Снижение реальных процентных ставок стало следствием нескольких причин. Среди них — регуляторная деятельность Банка России, который не предпринял попыток сдерживания инфляции путем повышения ключевой ставки, а напротив, продолжил ее планомерное снижение.

По мнению начальника Сибирского ГУ Банка России Николая Морев, основной фактор развития ипотечного сегмента кредитования — динамика ставки по ипотечным кредитам. «Снижение уровня средней ставки по ипотечным кредитам за 10 лет почти на 6 п.п. увеличило в Сибирском федеральном округе объемы кредитования под залог жилья в девять раз», — приводит данные руководитель СибГУ Банка России. «Снижение ставки по ипотеке на длинном горизонте связано со снижением общего уровня инфляции, динамикой ключевой ставки Банка России, а также действием льготных ипотечных программ», — убежден Николай Морев.

«В этом году ключевая ставка неоднократно снижалась, что позволило пересмотреть условия по всем программам ипотечного кредитования в сторону снижения процентных ставок. В среднем сейчас ставка на 2,8% ниже, чем год назад», — информирует пресс-служба Сибирского банка

Сбербанка России. При этом Лариса Кузнецова отмечает, что процентные ставки шли с небольшим лагом по времени вслед за движением ставки ЦБ. В итоге в 2020 году ставки по ипотеке неоднократно снижались — по сравнению с 2019 годом снижение составило 1,5–2,0 п.п.

По данным руководителя Абсолют-банка в Новосибирске Александры Кима, сейчас среднерыночная ставка по ипотеке достигла исторического минимума — 7,31%. «Однако она формируется с учетом субсидированных ставок по госпрограммам», — обращает внимание господин Ким на существенное влияние программ государственной поддержки. По его данным, реальные ставки по ипотеке по стандартным программам составляют 8,7–9,5% годовых в среднем по рынку.

Евгения Гречиных также отмечает позитивное влияние государственных программ. «Кроме семейной ипотеки, на рынке появилась льготная ипотека на новостройки, поддерживая спрос на строящееся жилье и строительную отрасль в принципе. Помимо этого, была запущена программа сельской ипотеки, дающая возможность приобрести жилье на сельских территориях по ставке в среднем всего 3%», — рассказывает она. По ее словам, рост объема выданных банком ипотечных кредитов за 2020 год составил 38% по отношению к 2019 году, что объясняется участием в программе «Сельская ипотека».

Однако ряд банкиров, кроме ценового драйвера роста рынка ипотечного кредитования, отмечают и усилившийся спрос со стороны заемщиков, приобретающих квартиры как объекты инвестиций. «Студии площадью до 30 кв. м и однокомнатные квартиры площадью до 40 кв. м чаще всего приобретают с инвестиционными целями, чтобы потом сдавать в аренду и получать

доход. Доля таких инвестиционных сделок выросла с 5 до 15% по сравнению с началом года», — делится информацией Александр Ким.

Число инвесторов увеличилось, говорит и региональный управляющий Альфа-банка в Новосибирске Андрей Фишер, так как цены на строящееся жилье начали расти, а ставка с учетом господдержки остается минимальной на рынке. При этом Ирина Ярыгова видит и вторую причину такого тренда: в периоды экономической нестабильности люди склонны рассматривать инвестиции в недвижимость как альтернативу более рискованным инструментам.

Лариса Кузнецова рассказывает о новом использовании механизма ипотечного кредитования в схемах получения быстрого дохода: продавцы, купившие квартиры за наличный расчет, продают их в течение короткого срока дороже людям, которые приобретают жилье уже в ипотеку. По информации руководителя пресс-службы банка «Открытие» по Сибирскому федеральному округу,

такие процессы особенно ярко проявились в Омской области и в Алтайском крае.

То ли еще будет

Впечатляющий рост ипотечного рынка в 2020 году вызывает вопросы о вероятности продолжения такой тенденции в наступающем году, говорят участники рынка. Эксперты банка «Открытие» ожидают в 2021 году сохранения спроса и объемов выданных на ипотечное кредитование и особенно на строящееся жилье при возможном снижении процентных ставок по ипотеке до уровня 6,8–7% годовых.

«Если говорить об уровне ставок, то можно предположить, что избыток предложений со стороны банков вызовет пересмотр ставок на рынке, но ожидать снижения стоит не ранее следующего года. Пока на рынке достаточно сбалансированный тренд», — осторожно прогнозирует Ирина Ярыгова. Однако Александр Ким считает, что для дальнейшего снижения ставок в ближайшие месяцы в целом по рынку предпосылок нет, и советует не ждать его.

Игорь Степанов

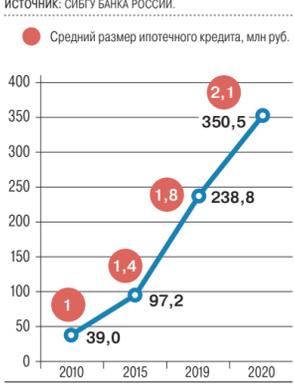
ДИНАМИКА ПРОЦЕНТНЫХ СТАВОК ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ (ОКТАБРЬ)

ИСТОЧНИК: СИБГУ БАНКА РОССИИ.



ДИНАМИКА ВЫДАЧИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ, МЛРД РУБ. (ЯНВАРЬ–ОКТАБРЬ)

ИСТОЧНИК: СИБГУ БАНКА РОССИИ.



КОЛИЧЕСТВО И ОБЪЕМ ВЫДАНЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В СИБИРИ

ИСТОЧНИК: СИБГУ БАНКА РОССИИ.



«Расцветай»: доверие за результат

2020-й оказался непростым для многих отраслей, не стало исключением и строительство. Несмотря на неблагоприятную рыночную ситуацию и снижение темпов продаж жилья в период пандемии, ГК «Расцветай» увеличила портфель девелоперских проектов, объем текущего строительства и, самое главное, обеспечила серьезный кредит доверия покупателей.

В декабре 2020 года, по данным Единого ресурса застройщиков, ГК «Расцветай» стала лидером по объемам текущего строительства. Компания возводит в регионе 183 094 кв. м жилья. ГК «Расцветай» возглавила рейтинг в этой номинации уже третий раз. Кроме того, застройщик получил 5 баллов по рейтингу надежности ЕРЗ — максимальный показатель, который дается за соблюдение декларируемых сроков ввода жилья. В уходящем году портфолио досрочно сданных проектов компании пополнилось «Домом на Федосеева».

Сейчас в портфеле ГК «Расцветай» около 250 тыс. кв. м строящегося жилья и объектов, на которые только получено разрешение на строительство.

В 2020-м компания открыла продажи в знаковых для новосибирского рынка недвижимости новостройках — в доме №4 ЖК «Расцветай на Гоголя», в доме №2 ЖК «Расцветай на Маркса»,

«Расцветай на Обской», «Расцветай на Шамшиных», «Расцветай на Ядринцевской» и ЖК «Расцветай на Красном». Как отмечают аналитики, слагаемые успеха застройщика — перспективный портфель земельных активов и аргументированная стоимость квадратного метра.

— Цена объектов экономически обоснована и обусловлена их преимуществами. Местоположение (центральная часть города по линии метро), качество и соблюдение сроков строительства, а также планировочные решения, востребованные рынком, — все это складывается в высокую инвестиционную привлекательность объектов застройщика, — подчеркнули в пресс-службе ГК «Расцветай».

Стоит отметить, что практичные планировочные решения стали как никогда актуальными в 2020 году: многие перешли на удаленный режим работы. Стали

важны такие критерии домашнего пространства, как наличие офисной зоны для проведения онлайн-переговоров, возможность расширения квартиры для развития. Застройщик вывел на рынок дочерний бренд в классе «доступное жилье» — девелоперскую компанию «Акация», в портфолио которой более 60 тыс. кв. м строящегося жилья. В своей деятельности ДК «Акация» руководствуется теми же принципами, что и мастер-бренд: строить быстро без потери качества. Свой первый объект — 17-этажный дом «Акация на Красногорской» — компания построила с опережением графика на четыре месяца.

Расширение географии проектов и выход на столичный рынок — одна из приоритетных задач застройщика. По данным ЕРЗ, ГК «Расцветай» вошла в пятерку региональных компаний, приступивших к освоению строительных площадок в столице в уходящем году. Сейчас застройщик возводит в Москве новый объект «Расцветай в Люблино».

Созданию топовых продуктов на рынке недвижимости и реализации стратегических задач способствует и партнерство ГК «Расцветай» с АО «Банк

недвижимости Сергей Николаев».

2020-й стал важным для ГК «Расцветай» и в плане стратегического развития. Застройщик вывел на рынок дочерний бренд в классе «доступное жилье» — девелоперскую компанию «Акация», в портфолио которой более 60 тыс. кв. м строящегося жилья. В своей деятельности ДК «Акация» руководствуется теми же принципами, что и мастер-бренд: строить быстро без потери качества. Свой первый объект — 17-этажный дом «Акация на Красногорской» — компания построила с опережением графика на четыре месяца.

Расширение географии проектов и выход на столичный рынок — одна из приоритетных задач застройщика. По данным ЕРЗ, ГК «Расцветай» вошла в пятерку региональных компаний, приступивших к освоению строительных площадок в столице в уходящем году. Сейчас застройщик возводит в Москве новый объект «Расцветай в Люблино».

Созданию топовых продуктов на рынке недвижимости и реализации стратегических задач способствует и партнерство ГК «Расцветай» с АО «Банк



ЖК «Расцветай на Гоголя»

Дом.РФ». Результат такого сотрудничества — не только максимально выгодные условия для реализации проектов, но и маркер надежности, устойчивости и конкурентоспособности застройщика. Так, финансовой организацией на возведение жилого комплекса на Красном проспекте было предоставлено более 9 млрд руб., на строительство 25-этажного дома «Расцветай на Ядринцевской» — 1 млрд 94 млн руб.

«Планы на 2021 год у нас оптимистичные. Мы позитивно смотрим на рынок, поскольку фундаментальная потребность в жилье никуда не исчезнет. А нашей основной задачей, как и прежде, будет возведение качественных жилых объектов, отвечающих всем требованиям современного потребителя», — прокомментировали в ГК «Расцветай».

Застройщик: ООО «Расцветай на Гоголя», ООО «Расцветай на Маркса», СЗ «Расцветай на Обской», СЗ «Расцветай на Ядринцевской», СЗ «Дом на Шамшиных», СЗ «Расцветай на Красном», СЗ «Гортензия». Проектные декларации на сайте наш.дом.рф