

ИПОТЕКА НЕ СДАЕТСЯ

ЮЖНЫЕ БАНКИ ВИДЯТ ПОТЕНЦИАЛ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ, НЕСМОТРЯ НА РОСТ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ ЦБ. ПО ИТОГАМ ДЕВЯТИ МЕСЯЦЕВ 2021 ГОДА ИПОТЕКА ДЕМОНСТРИРУЕТ РОСТ И В КОЛИЧЕСТВЕ СДЕЛОК, И В ФИНАНСОВЫХ ОБЪЕМАХ. НИЗКИЙ УРОВЕНЬ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ И ПРОДЛЕНИЕ ЛЬГОТНЫХ ГОСПРОГРАММ ПОЗВОЛИЛИ ЭКСПЕРТАМ ОТРАСЛИ ПРОГНОЗИРОВАТЬ, ЧТО И В БЛИЖАЙШЕМ БУДУЩЕМ ИПОТЕКА ОСТАНЕТСЯ ДРАЙВЕРОМ РЫНКА РОЗНИЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ. ИВАН ДЕМИДОВ

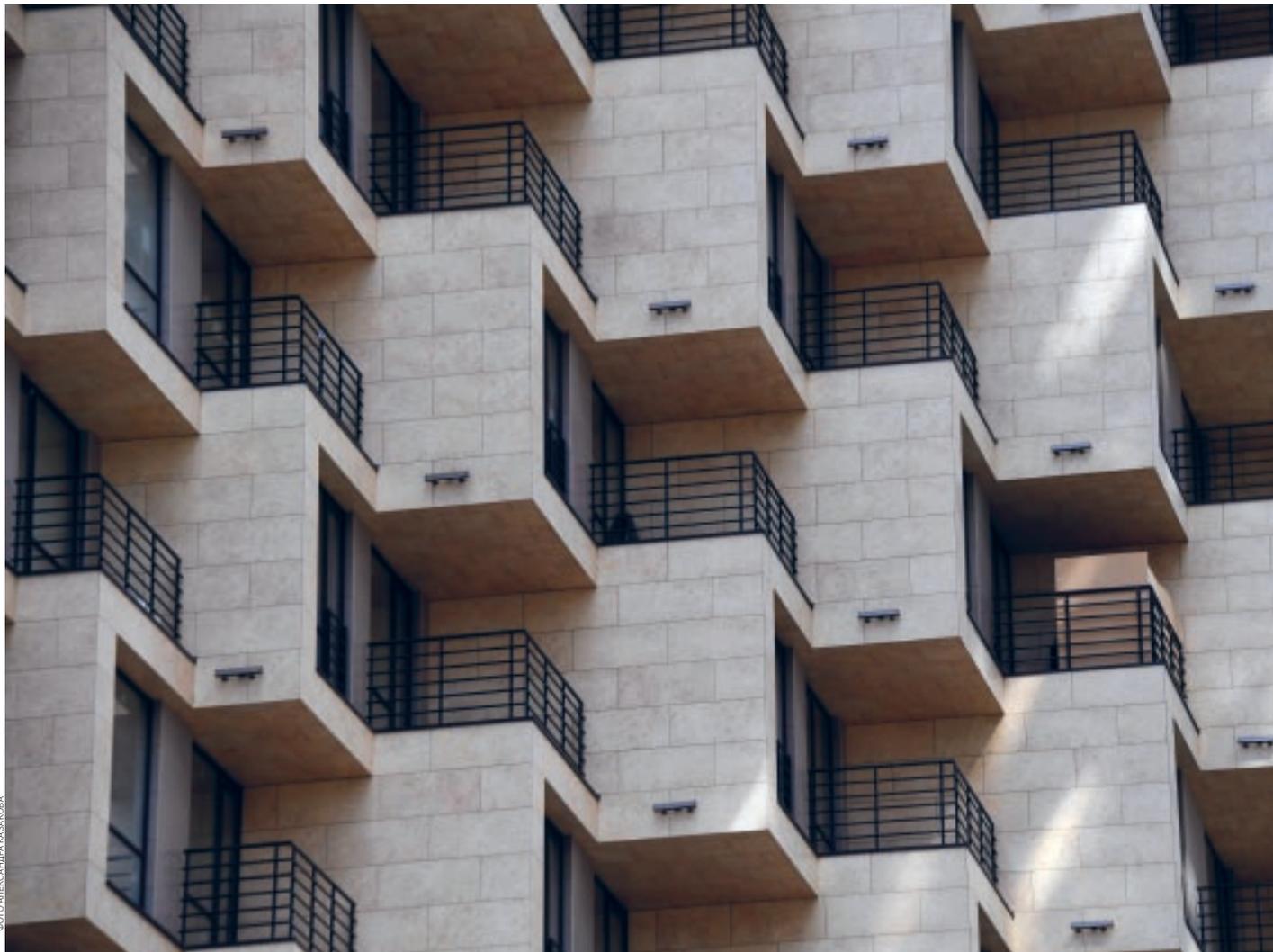


ФОТО АЛЕКСАНДРА КАЗАКОВА

ПО ДАННЫМ БАНКА РОССИИ, В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ БЫЛО ВЫДАНО 937 ТЫС. ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ. ЭТО НА 44% БОЛЬШЕ, ЧЕМ В ЯНВАРЕ-ИЮНЕ 2020 ГОДА

РОСТ, КОТОРОГО НЕ ЖДАЛИ

В конце 2020 года, делая прогнозы по развитию рынка ипотеки, представители финансового сектора не видели серьезных предпосылок для активного роста этого сегмента. В частности, эксперты агентства «Национальные кредитные рейтинги» (НКР) в аналитическом исследовании «Ипотека в России» отмечали, что в 2020 году будет установлен рекорд по выдаче кредитов на приобретение жилья на общую сумму 3,9-4 трлн руб. Однако повторить результат в 2021 году вряд ли получится: показатель не превысит 3,7 трлн руб., полагают аналитики НКР.

В начале этого года ипотечное кредитование довольно хорошо стартовало: по данным Банка России, в первом полугодии было выдано 937 тыс. кредитов (на 44% больше, чем в январе-июне 2020 года). Однако к середине лета ипотечный рынок показал снижение темпов. По данным Объединенного кредитного бюро (ОКБ), в августе россияне взяли 135 тыс. ипотек, что на 4% меньше июльского показателя и на 22% — июньского.

Тем не менее, осенью рынок оживился. Общие результаты за период с начала 2021

года дают аналитикам основания говорить об обновлении прошлогодних рекордов.

В январе-сентябре 2021 года Ростовское отделение лидера российского ипотечного кредитования — Сбербанка — выдало более 17,7 тыс. ипотечных кредитов на 37,6 млрд руб. Это на 60% больше, чем годом ранее, сообщает пресс-служба «Сбера».

Рост спроса отмечают и другие участники рынка. «Спрос на ипотеку среди россиян после летнего сезона начал возвращаться к привычно высоким значениям, — заметил, в частности, вице-президент, заместитель руководителя департамента розничного бизнеса ВТБ Евгений Дячкин. — В сентябре продажи на рынке составили около 500 млрд руб., что сопоставимо с „горячим“ сезоном осени прошлого года, когда программы господдержки и рефинансирования достигали пика популярности».

ВРЕМЯ ДЛЯ ПОКУПКИ ЖИЛЫХ «КВАДРАТОВ»

Ситуация не только в Ростовской области, но и в целом на юге России показывает восходящий тренд. По мнению ключевых игро-

ков, сегодня ипотечное кредитование увеличивает долю в совокупном портфеле кредитной розницы, выступает главным драйвером в секторе кредитования физлиц. «На 1 октября 2021 года доля ипотеки в общем кредитном портфеле нашего банка составляет 47,23% и 74,33% от кредитного портфеля физических лиц, — уточнил начальник Управления розничного кредитования банка «Центр-инвест» Николай Парамонов. — Тогда как на 1 октября 2020 года эти показатели составляли 43,55% и 71,25% соответственно. Средняя сумма ипотечного кредита увеличилась на 13-15% — до 2,3 млн руб.»

По словам Эдуарда Колесникова, исполнительного директора, управляющего Филиалом «Южный» ПАО «Банк Уралсиб», в первой половине 2021 года в Ростовской области объем выданных ипотечных кредитов вырос в 1,5 раза, по сравнению с аналогичным периодом 2020 года. Сумма среднего чека в текущем году составила 2,6 млн руб., что на 473 тыс. руб. выше, чем было в аналогичном периоде 2020 года, добавил господин Колесников.

«Отложенный спрос, вызванный карантинными мерами, и выгодные условия по

льготной ипотеке привели к повышению спроса на недвижимость на первичном рынке, а также к росту цен, — отметила Юлия Коротченко, начальник отдела продаж ипотечных кредитов Райффайзенбанка на Юге. — Выгодные ставки традиционно провоцируют тех, кто только задумался о приобретении жилья, быстрее принимать решение, а также подталкивают инвесторов вкладывать деньги в квадратные метры».

Еще одной причиной роста ипотечного портфеля эксперты называют опасения граждан, связанные с ростом ключевой ставки, а следом и ростом процентной ставки по ипотечным кредитам. И такое развитие ситуации вполне вероятно, отмечают участники рынка. «Увеличение ключевой ставки приведет к росту ипотечных ставок на первичном и вторичном рынках недвижимости. Если к концу 2021 года ЦБ повысит ставку до 7% или выше, мы прогнозируем рост средней несубсидируемой ставки по ипотечным кредитам и расширение коридора ставок до значений 9-9,7%. Дополнительным фактором роста средней ставки может стать ужесточение требований ЦБ по условиям выдачи ипотеки с низким первоначальным взносом», — пояснила начальник управления по Восточно-Европейскому федеральному округу «Росбанк Дом» Александра Оболенская.

ГОСУДАРСТВО ПРОДЛИЛО ПОДДЕРЖКУ

В беседах с «Ъ-Юг» представители южных банков подчеркивали, что льготные программы оказались очень своевременным решением, а их последующая корректировка послужила росту популярности таких программ. Так, по мнению Николая Парамонова («Центр-инвест»), льготные программы увеличили проникновение ипотеки в сегменты новостроек и вторичного жилья. «С текущего года льготные государственные программы распространяются и на индивидуальное жилищное строительство, что должно так же увеличить интерес клиентов к программам банка, созданным для желающих построить свое жилье самостоятельно или с помощью подрядной организации. Льготные программы позволили взять ипотеку большему числу людей. То есть, за последний год ипотека стала более доступной», — пояснил господин Парамонов.

В Сбербанке отметили что льготные займы составили у них почти четверть совокупного ипотечного портфеля. «За девять месяцев в Ростовской области по программе «Господдержка 2020» банк выдал более 3,8 тыс. жилищных кредитов на 8,5 млрд руб. Это 23% от всего объема выдач, — уточнила заместитель управляющего Ростовским отделением Сбербанка Ирина Дольская. — Для первичного жилья, кроме «Господдержки 2020», доступны еще