



необходимо рефинансировать долг, зато выгодно банковским вкладчикам и инвесторам в облигации.

«Доходности по государственным облигациям уже сейчас выше 8,5–8,7%, по мере роста ставок на рынке Минфину, частным компаниям и банкам придется занимать под более высокий процент. Это может принести инвесторам хорошую доходность в среднесрочной перспективе, особенно при стабилизации цен на долговом рынке и возвращении нерезидентов, играющих на carry-trade», — говорит господин Кайсин.

«РОСТ СТАВОК ПО КРЕДИТАМ ОБУСЛОВЛЕН УЖЕСТОЧЕНИЕМ ДЕНЕЖНО-КРЕДИТНОЙ ПОЛИТИКИ БАНКА РОССИИ — УВЕЛИЧЕНИЕМ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ С ЦЕЛЬЮ СНИЖЕНИЯ ИНФЛЯЦИИ (ЗА ПЕРИОД С МАРТА 2021 ГОДА ПО ОКТЯБРЬ СТАВКА ВОЗРОСЛА С 4,25% ДО 7,5%). ПРИ ЭТОМ СТАВКИ ПО ВКЛАДАМ ВЫРОСЛИ БОЛЬШЕ, ЧЕМ ПО КРЕДИТАМ»

Ставки по депозитам и кредитам физлиц и нефинансовых организаций традиционно идут за ставкой ЦБ и с положительной вероятностью придут к середине 2022 года к отметкам вблизи 6–7% и 7–8% годовых соответственно для индикативных вкладов свыше 1 года, считает аналитик управления торговых операций на российском фондовом рынке «Фридом Финанс» Александр Осин. По его словам, в рамках корреляции динамики ключевой ставки и стоимости кредитов свыше 1 года физическим лицам и нефинансовым организациям к середине 2021 года возможен их рост к отметкам 10–13% и 9–11% годовых.

РУБЛЬ ДОЛЖЕН УСТОЯТЬ Резкого ослабления национальной валюты ожидать не стоит, считают эксперты. Однако только в том случае, если будут сохранены все факторы, которые сейчас поддерживают рубль.

«Это прежде всего высокие цены на сырье, которые могут сохраняться и в 2022 году, несмотря на

«Мы полагаем, что очень высокую инфляцию можно снизить за два-три года, но закрепить на низких уровнях инфляционные ожидания так быстро нельзя. Пока инфляционные ожидания населения и бизнеса на очень высоком уровне. Кроме того, на инфляцию в стране продолжают оказывать давление мировые цены, которые в следующем году могут еще вырасти. Поэтому базовый прогноз ЦБ, который предполагает инфляцию в следующем году на уровне 4–4,5%, кажется трудноосуществимым. Скорее, инфляция окажется выше, на уровне 6% в среднем по году», — резюмирует собеседник.

ИПОТЕЧНЫЙ СПАД После 50-процентного роста ипотечного рынка в 2020 году по итогам текущего года Центробанк прогнозирует темп роста рынка в пределах 25–27%. По мнению главного аналитика «Росбанк Дом» Ирины Бабиной, рекордные показатели выдачи ипотечных кредитов в 2020–2021 годах стали следствием реализации отложенного спроса, введения льготных программ ипотечного кредитования с государственной поддержкой, а также снижения общего уровня процентных ставок до исторически минимальных значений.

«В 2022 году мы прогнозируем снижение выдачи ипотеки на 15–20%. Существенное влияние на рынок окажет денежно-кредитная политика ЦБ и рост процентных ставок, изменение условий государственной программы "Льготная новостройка" на фоне снизившейся доступности жилья из-за



роста добычи в странах за пределами ОПЕК+. Но признаков изменения глобального соотношения объемов добычи и потребления пока не наблюдается. Если не произойдет обвала потребления нефти, то не будет и повода для снижения цен в обозримой перспективе, напротив, цены на нефть в следующем году могут подрасти. Пока все факторы говорят, что в следующем году на рынке, скорее всего, будет наблюдаться дефицит нефти. Стоимость барреля Brent может быть в пределах \$75», — говорит Александр Кайсин.

Кроме того, по его словам, рублю продолжают оказывать поддержку профицитный бюджет и значительные резервы, накопленные страной.

«Повышение объема ФНБ до 10% от ВВП, конечно, является фактором, оказывающим давление на рубль, поскольку это подразумевает рост объемов покупки иностранной валюты Минфином. Другим фактором, влияющим на позицию рубля, остается геополитика: введение санкций, обострение международных конфликтов, негативный информационный фон — все это может создавать высокую волатильность на рынке. Диапазон 72–79 руб. за доллар кажется вполне допустимым», — рассуждает господин Кайсин. Кроме того, по его словам, пока нельзя списывать со счета влияние пандемии коронавируса: в 2021 году появился штамм «Дельта», в конце года «Омикрон» — неизвестно, какие разновидности коронавируса появятся в следующем году.

ЭКСПЕРТЫ СЧИТАЮТ, ЧТО РЕЗКОГО ОСЛАБЛЕНИЯ НАЦИОНАЛЬНОЙ ВАЛЮТЫ ОЖИДАТЬ НЕ СТОИТ

роста цен и снижения реально располагаемых доходов граждан. Дальнейшее повышение ключевой ставки в значительной степени отразится на росте ставок на вторичном рынке недвижимости, можно спрогнозировать рост ставок в данном сегменте до 9–10% в первом квартале 2022 года», — констатирует госпожа Бабина.

По ее словам, на средний уровень ипотечных ставок на первичном рынке недвижимости по-прежнему будут влиять госпрограммы «Льготная новостройка» и «Семейная ипотека», которая после внесения изменений в июле становится все более популярной у заемщиков. Также застройщики совместно с банками активно разрабатывают и выводят на рынок программы субсидирования ипотечных ставок по возводимым ими объектам, что также должно оказать сдерживающее воздействие на среднюю ипотечную ставку.

«В Краснодарском крае мы традиционно фиксируем высокий интерес к ипотеке: за 10 месяцев 2021 года было выдано ипотечных кредитов на сумму, превышающую аналогичный показатель 2020 года на 25%. Также можем отметить рост среднего размера кредита в данном регионе в 2021 году на 700 тыс. руб. В будущем году точкой роста спроса на ипотеку в Краснодарском крае мы видим программу "Семейная ипотека", по-

прежнему останется популярной в регионе "Льготная новостройка", а также рефинансирование уже выданных ипотечных кредитов. Кроме того, в Краснодарском крае банки совместно с девелоперами анонсируют собственные акции и скидки, которые будут интересны покупателям первичной недвижимости», — подытожила Ирина Бабина.

БАНКИ ДЕРЖАТСЯ ЗА КРЕДИТЫ

Как отмечает Александр Осин, ускорение инфляции — это традиционный сигнал для рынка сокращать ипотечную кредитную активность. По его словам, при ускорении инфляции прирост кредитования замедляется с высокой среднесрочной положительной вероятностью.

«Исходя из статистики средне- и долгосрочной корреляции динамики ИПЦ и объема накопленной задолженности физлиц, справедливый показатель годовой динамики объема накопленных кредитов населения составляет с высокой положительной вероятностью на конец первого квартала от -4% до +26% (г/г). То есть показатель динамики прироста объема кредитования физических лиц сейчас находится у верхней границы своего оценочного справедливого среднесрочного диапазона. Ожидаем в ближайшие кварталы замедления прироста задолженности, в частности по жилищным кредитам, в обусловленном среднесрочной статистикой инфляции и ставок диапазоне 13–23% (г/г) против 27% (г/г) по итогам сентября», — говорит аналитик.

Он отмечает, что девелоперы и банки сегодня стремятся не допустить сценария спада в кредитном сегменте, в том числе с помощью вербальных интервенций, кредитной политики. К примеру, в некоторых банках в этом году, по словам Александра Осина, снизили ограничения по возрасту клиентов для выдачи ипотеки. Теперь такой кредит в этих организациях могут взять лица от 18 до 21 года и также созаемщики от 65 до 70 лет. Крупнейшие банки упрощают выдачу и других займов (изменяют условия по возрасту, стажу работы и другие критерии).

«Характерной представляется стабильность до самого последнего времени ипотечных ставок, несмотря на значительный рост ключевой. Сказывается и продолжающаяся реализация ряда госпрограмм. Это поддерживает рынок. Но индикативные темпы годового прироста кредитов физлицам стабильны и не растут значимо с июня», — констатирует аналитик.

Так, по его словам, рост объема просроченных займов традиционно следует — но не сразу, а с временным лагом в несколько кварталов: во-первых, за ростом инфляции и ставок по кредитам, и, во-вторых, вслед за увеличением объема заимствований на кредитном рынке, по мере замедления прироста этого показателя.

«В ближайшие кварталы, исходя из предположений, указанных выше, сохраняется потенциал увеличения просрочки на потребительском сегменте при сохранении стабильно высокого, характерного для периодов экономического зстоя уровня просроченной задолженности в нефинансовом секторе. Накопленная задолженность в секторе кредитования нефинансовых предприятий составляет порядка 7%, это близко к максимуму за 15 лет. Объем этого сектора — порядка 30% ВВП», — резюмировал Александр Осин. ■

НА СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ ИПОТЕЧНЫХ СТАВОК НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПО-ПРЕЖНЕМУ БУДУТ ВЛИЯТЬ ГОСПРОГРАММЫ «Льготная новостройка» и «Семейная ипотека», которая после внесения изменений в июле становится все более популярной у заемщиков