

экономика региона

Ипотеку разбирают на вторичке

Банками в регионах Сибирского федерального округа с начала 2023 года и по апрель выдано 64,3 тыс. ипотечных кредитов на 208,9 млрд руб. Относительно соответствующего периода 2022 года количество кредитов выросло на 17,2%, а сумма — на 32,2%. Одна из причин, по которой динамика выдачи оказалась в большом плюсе, — повышение минимального первоначального взноса с 1 июня 2023 года с 10% до 20%. Из-за этого активность заемщиков во втором полугодии заметно снизится, а основной спрос переместится в сегмент вторичного жилья, где цены будут более доступными по сравнению с новостройками.

— Рынок жилья —

По данным Сибирского отделения ГУ Банка России, жителям Сибири совокупно с января по апрель 2023 года выдано ипотечных кредитов в количестве 64,3 тыс. единиц на сумму 208,9 млрд руб., что на 32,2% больше показателей годом ранее. Средний размер кредита в апреле текущего года составил 3,3 млн руб., годом ранее — 2,8 млн руб. Средний срок кредитования по сравнению с апрелем 2022 года увеличился на 26 месяцев и составил 283 месяца (более 23,5 лет).

Наибольшая доля в общем объеме выданной ипотеки приходится на Новосибирскую область, жителям которой за первые четыре месяца 2023 года предоставлено жилищных займов на 43,8 млрд руб., рассказали в Сибирском отделении ГУ Банка России. На втором месте — Красноярский край с объемом выдач 41,1 млрд руб. Далее — Иркутская область, где жители региона получили ипотечных кредитов на 29,5 млрд руб.

В мае положительная динамика в сегменте продолжила рост, отмечая в региональных представительствах банков. Так, Сбербанк в Сибири за первые пять месяцев 2023 года выдал свыше 43,5 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму более 124,3 млрд руб. Прирост к аналогичному периоду прошлого года превысил 54% (в 2022 году было выдано свыше 28,4 тыс. кредитов на сумму более 72,7 млрд руб.). Регионами с наибольшим объемом ипотечных кредитов в этот период стали Новосибирская область (более 43,8 млрд руб.) и Красноярский край (более 41 млрд руб.), сообщили в пресс-службе Сибирского банка ПАО «Сбербанк».

Банк ВТБ по итогам первых пяти месяцев 2023 года предоставил заемщикам Сибири свыше 12,2 тыс. ипотечных кредитов на сумму около 44,8 млрд руб. Среди регионов СФО наибольший объем кредитования пришелся на Новосибирскую область (14,3 млрд руб.), Красноярский край (8 млрд руб.) и Омскую область (6 млрд руб.).

Банк ДОМ.РФ с начала 2023 года по май выдал в регионах Сибирского федерального округа ипотечных кредитов на сумму более 5,7 млрд руб. Это на 15% больше, чем за аналогичный период прошлого года, отмечают в пресс-службе банка. В топ-3 по объему сделок вошли Новосибирская область (3 млрд руб.), Красноярский край (1,7 млрд), а также Иркутская область (273,6 млн руб.). В числе лидеров также Омская (245 млн руб.), Томская (142 млн), Кемеровская (95 млн) области и Алтайский край (110,7 млн руб.).

Задолженность по ипотеке (портфель ипотечных кредитов) в целом по всем регионам Сибири за январь–апрель 2023 года выросла на 7,3% и составила на 1 мая 2023 года 1,6 трлн руб. Наибольший объем задолженности в этой категории



В Сибири с января по апрель 2023 года выдано ипотечных кредитов на 208,9 млрд руб., что на 32,2% больше, чем год назад

приходится на Новосибирскую область (356 млрд руб.) — по этому показателю регион устойчиво занимает девятое место в стране. На втором месте в Сибири — Красноярский край с задолженностью по ипотечным кредитам в сумме 313 млрд руб. (11-е место в стране). На третьем — Иркутская область с задолженностью в пределах 220 млрд руб.

Вторичный рынок тянет одеяло

Наибольшими темпами в текущем году растет ипотека на приобретение жилья на вторичном рынке, отмечает первый заместитель начальника Сибирского ГУ Банка России Марина Асаралиева. Так, в январе–апреле 2023 года объем кредитов, выданных на эти цели, увеличился на 39,6% относительно соответствующего периода прошлого года. Для сравнения: объем кредитов, выданных под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве (первичный рынок жилья), увеличился в меньшей степени — на 19,3%.

«Выбор в пользу квартир вторичного фонда покупатели стали чаще делать из-за существенной разницы в стоимости новостроек и квартир вторичного рынка», — считает госпожа Асаралиева.

Тренд на покупку вторичного жилья отмечают и в банке ВТБ. Спрос на квартиры от собственника аналитики банка назвали одним из основных драйверов рынка жилищного кредитования. «По итогам первых пяти месяцев на этот сегмент в среднем приходится две трети объема ипотечных сделок ВТБ в Сибири», — прокомментировали в пресс-службе банка.

Курс — за город

Еще одним фактором роста рынка в начале 2023 года стало развитие программ кредитования индивидуально жилищного строительства (ИЖС). Спрос на индивидуальное жилье подогревает возможность использования заемных средств по льготным ставкам, отмечают в банке ВТБ.

С начала 2023 года по май объем выдачи ипотеки ВТБ на загородную недвижимость в Сибирском федеральном округе вырос к сопоставимому периоду прошлого года на треть. Банк прогнозирует, что в 2023 году доля введенных в эксплуатацию частных домов составит 55–58% от общей площади жилья. По данным Росстата, в прошлом году доля сегмента в округе достигла 50%.

Спрос на частное домостроение в регионах Сибири высокий, подтверждают аналитики банка ДОМ.РФ. Всего с января по май банк оформил 230 ипотек на ИЖС в объеме 1,2 млрд руб., что в 3,5 раза превышает результат того же периода прошлого года. «Этому способствуют изменившиеся после пандемии предпочтения людей и существующие меры поддержки, в том числе льготные ипотечные программы», — объясняют в пресс-службе банка.

ИЖС в Сбербанке также растет: с начала 2023 года выдано почти 1,5 тыс. кредитов на общую сумму чуть более 5,5 млрд руб. (за аналогичный период 2022 года выдано более 200 кредитов на сумму более 600 млн руб.).

«Семейная ипотека» вывозит портфель

В 2023 году продолжает рост доля «семейной ипотеки». В общем количестве договоров льготной ипотеки по всем регионам Сибири она увеличилась с 38% в 2022-м до 55% в текущем году. На это повлияли два фактора: повышение ставки по антикризисной льготной ипотеке до 8% годовых и расширение круга заемщиков по семейной, считает Марина Асаралиева.

Распространение программы на семьи с двумя несовершеннолетними детьми вне зависимости от года их рождения позволило существенно расширить круг потенциальных заемщиков, отмечают эксперты банка ВТБ. «На этом фоне мы зафиксировали резкий рост спроса на „семейную ипотеку“, интерес к которой впервые обогнал общую программу поддержки, доступную всем категориям клиентов и ранее выступавшую драйвером рынка новостроек», — прокомментировали в банке. За первые пять месяцев клиенты банка в СФО оформили в рамках программы «семейной ипотеки» кредитов на 8,6 млрд руб.

В регионах Сибири «семейная ипотека» преобладает среди других программ господдержки (51% от выдач по господдержке), сообщили в Сибирском банке ПАО «Сбербанк».

Банк ДОМ.РФ с начала 2023 года в СФО выдал около 500 кредитов по «семейной» программе на 2,3 млрд руб. Ипотека для семей с детьми занимает 40% в общем объеме выдач в регионах Сибири.

Грядущее не обещает стабильность

Одной из существующих причин роста выдачи ипотечных программ эксперты рынка недвижимости называют увеличение суммы минимального первоначального взноса с 1 июня 2023 года. Банк России обязал банки

применять надбавки к коэффициентам риска для ипотечных кредитов с первоначальным взносом менее 20%, им придется создавать дополнительные резервы по таким кредитам.

Таким образом, на рынке усиливается тенденция к уменьшению доступности ипотеки для покупателей, считают аналитики. «Банк, выдающий кредит, обязан оценивать риск его невозврата. Чем выше такая вероятность, тем выше риск. В таком случае кредитор применяет повышенный коэффициент риска. Это значит, что банки будут обязаны создавать увеличенные резервы под определенный кредит, чтобы сохранить достаточный объем капитала. Надбавки к коэффициенту риска вводятся Центробанком для ограничения выдачи кредитов с повышенной вероятностью невыплат. На практике повышение надбавок приводит к тому, что банкам становится менее выгодно кредитование по определенному типу кредита, и они реже одобряют займы с такими параметрами или предлагают более высокие ставки по ним. Другими словами, банки, вероятно, будут повышать ставки», — говорит вице-президент ассоциации «Национальное объединение строителей» (НОСТРОИ) Антон Мороз.

Ужесточение регулирования со стороны ЦБ приведет как к сокращению ипотечных программ с низким первоначальным взносом, так и к повышению ставок по таким программам, полагает доцент Высшей школы бизнеса НИУ ВШЭ Александр Габриелов. «Банки вынуждены реагировать на регулирование ЦБ для сохранения прибыли, а вот для покупателей условия в любом случае станут менее комфортными», — подчеркивает эксперт.

Большинство опрошенных представителей рынка недвижимости прогнозируют снижение активности среди заемщиков в силу того, что в настоящее время не все покупатели готовы к такому размеру первоначального взноса. «Возвращение к объемам выдачи ипотеки на уровне конца 2021 года в ближайшее время маловероятно, поскольку, по нашим прогнозам, к концу 2023 года ключевая ставка составит 8–8,5%. Это может вынудить покупателей отложить приобретение квартир», — отмечает руководитель проектов ипотечно-го центра компании TrendAgent Екатерина Белева.

Впрочем, часть экспертов считает, что увеличение первоначального взноса на рынок не сильно повлияет. «На данный момент 2/3 банков предоставляют ипотеку с первым взносом менее 20%, и явно они не захотят терять клиентов, которым нужны данные программы. Поэтому

большинство банков не будут убирать такие ипотечные программы из своей линейки, просто многие повысят процентную ставку, если клиент планирует оформить ипотеку с низким первым взносом. Кроме этого, средний размер первоначального взноса на ипотечном рынке РФ сейчас составляет 26%, то есть даже если представить, что программ с первым взносом ниже 20% не будет, то у рынка все равно останется запас прочности, чтобы избежать значительного падения», — комментирует руководитель агентства недвижимости IDEA Estate Максим Чурилов.

На фоне госсубсидирования кредитов на новостройки, скорее всего, повышенная ставка на такие кредиты не достигнет даже ипотечных ставок на вторичное жилье, считает CEO платформы автоматизации агентских продаж ТУМУ Алексей Майстренко. «Если же покупателю непременно нужен будет кредит с первоначальным взносом меньше 20%, у него всегда остается возможность воспользоваться рефинансированием кредита. Так что существенным препятствием повышенная ставка не будет, и на спросе нововведение, скорее всего, практически не отразится», — полагает он.

По данным Банка России, в первом квартале 2023 года на долю ипотечных кредитов с низким первоначальным взносом (до 20%) пришлось больше 50% от всех выданных в стране ссуд. В сегменте новостроек доля таких кредитов выше — 66%.

Для покупателей жилья в новостройках новость о том, что ипотека фактически подорожает, безусловно, плохая, говорит ведущий аналитик Freedom Finance Global Наталья Мильчакова. «Новое качественное жилье становится доступным все меньшему количеству россиян. В 2022 году, тяжело для всей российской экономики, реальные доходы россиян упали на 1% к 2021-му. Хотя это небольшой процент падения, но на самом деле, если учесть, что реальные доходы россиян почти непрерывно падали с 2014 года, и прибавить к этому девальвацию рубля весной 2022-го, то картина для рынка нового жилья становится тревожной», — объясняет аналитик.

По мнению госпожи Мильчаковой, в более длительном временном горизонте у небольших региональных застройщиков на фоне изменения условий и роста ставок по ипотеке могут возникнуть финансовые проблемы.

Несмотря на ужесточение регулирования сегмента ипотеки в 2023 году, рынок продолжит динамично расти, заявил заместитель президента — председателя правления ВТБ Анатолий Печатников в рамках ПМЭФ-2023. По оценке ВТБ, за январь–июнь 2023 года банки выдадут населению России на покупку недвижимости около 2,9 трлн руб., что более чем в 1,5 раза превзойдет результат за аналогичный период 2022 года и на 9% — рекордно-го 2021 года. В целом в 2023 году продажи ипотеки в России впервые превысят 6 трлн руб., прогнозируют в банке. Основными драйверами продаж станут активный рост интереса к частному строительству, а также реализация льготных программ и комплекс мер для поддержки социальных категорий населения, направленных в том числе на повышение доступности жилья. При этом в результате ухода от так называемых «околонулевых» программ в 2023 году интерес заемщиков к новостройкам «охладится», а основным спросом будет пользоваться вторичная недвижимость, где стоимость квадратного метра сейчас более доступна.

Лолита Белова

мнение

Что сейчас происходит со ставками по ипотеке и как они изменятся во втором полугодии 2023-го?

Исполнительный директор финансового маркетинга «ВБ-ру.ру» Ярослав Баджурак:

— Банки повышают ставки по собственным программам уже третий квартал. По данным нашего финансового маркетинга, средний диапазон в июне варьируется в пределах 10,5–11,9%. Мы считаем, что кредитные организации уже заложили в проценты все риски и изменения регулирования. Если не будет внешних геополитических потрясений, а ЦБ не станет резко менять ключевую ставку (7,5% с 9 июня), то в текущем году мы не видим причин для дальнейшего роста рыночных ипотечных процентов. Мы не исключаем, что проценты собственных программ банков могут остановиться на уровне 12% и оставаться на этом «плато».

CEO платформы автоматизации агентских продаж ТУМУ Алексей Майстренко:

— Делать какие-то точные прогнозы сложно. Все зависит от политики Центробанка и ключевой ставки. Пока он выбирает стратегию удержания достаточно низкой ставки рефинансирования, и она уже долго не меняется. Многие банки в ожидании повышения ключевой ставки превентивно корректируют свои ставки, чтобы исключить риск резкого изменения предложения для клиентов. Скорее всего, если ЦБ повысит ключевую ставку, ипотечные ставки тоже подрастут, но уже не слишком существенно. То есть при сохранении текущей макроэкономической и политической ситуации каких-то радикальных изменений мы не ждем.

Коммерческий директор концерна «Русич» Эдуард Гусар:

— Средняя ипотечная ставка, без учета льготных программ, сегодня находится на уровне 8–9%. Программы с окопуневыми ставками практически исчезли с рынка. У крупных застройщиков встречается гибрид этой программы с ограниченным сроком действия для клиентов — в среднем на один-два года, а не на весь период, как это было раньше. Тем не менее на рынке остались субсидированные застройщиками программы по ставке от 3,75–4% годовых в среднем по первичному рынку. Вводятся программы с отсрочкой платежа первоначального взноса на определенный период (в большинстве случаев — до момента ввода дома в эксплуатацию). Есть большое количество программ по траншеевой ипотеке, когда банк выдает заем в несколько этапов, снижая долговую нагрузку на покупателя. Исчез с рынка кешбэк за покупку квартиры. ЦБ РФ счел эту опцию высокорискованной и принял соответствующие меры регулирования. Полагаю, что в такой парадигме мы будем работать до конца 2023 года.

Доцент Высшей школы бизнеса НИУ ВШЭ Александр Габриелов:

— Ставки по кредитам на новостройки с конца прошлого года уже значительно выросли: если на минимуме в декабре 2022 года ставка составляла 3,5%, то в апреле 2023-го уже превысила 6%, и в ближайшие месяцы тенденция сохранения в связи со сворачиванием ипотечных программ с пониженным субсидируемыми застройщиком ставками. Такой значительный рост ставок предполагает увеличение ежемесячных платежей практически вдвое.

Рынок газа выдохся

Сезонное сокращение потребления газа, а также экономия потребления в Европе, которая активно снижает зависимость от поставок сырья из России, помогли стабилизировать цены, которые больше года оставались выше многолетних значений. Но этот тренд могут изменить жаркое лето и обострение конкуренции за сырье между Европой и Китаем, что загонит стоимость газа снова на уровни \$600–800 за 1 тыс. куб. м, считают эксперты.

— Перспективы —

Межсезонный штиль

Стоимость газа в Европе к концу весны упала почти вдвое, впервые за многие месяцы опустившись ниже уровня \$300 за 1 тыс. куб. м, свидетельствуют данные лондонской биржи ICE. Минимальной за последние два года цена там была 30 мая, когда котировки опу-



Практически полного отказа от российского газа можно ожидать в течение полутора-двух лет

стились ниже \$260 за 1 тыс. куб. м. Это почти в 15 раз меньше исторического рекорда, которого стои-

мость газа достигла в начале весны 2022 года.

Основной причиной падения газовых цен на европейском рынке является избыток предложения после окончания отопительного

сезона в основных странах-потребителях. Стабилизация цен во многом связана с тем, что газохранилища (ПХГ) в Северо-Западной Европе после зимы остались заполненными выше 50%, что более чем вдвое превышает объем, хранящийся в ПХГ в тот же период 2022-го. Поэтому, скорее всего, в этом году вряд ли стоит ожидать в Европе повторения прошлогодней паники при заполнении хранилищ, которая и привела к рекордным котировкам на газ. Помимо этого, один из возможных факторов роста цен — стремительное восстановление китайской экономики после пандемии — также оказался переоценен. К тому же европейский рынок сумел адаптироваться к деятельности без российских газопроводов за счет возросших поставок СПГ.

«В Европе на протяжении всего текущего года запасы газа были на 10–15% выше, чем среднестатистический показатель последних пяти лет», — подтверждает ведущий

аналитик по нефти Kpler Виктор Катона. — В Азии все, кто мог, предпочитали другие источники для электрогенерации, так как стоимость СПГ была запредельная. Если приходилось выбирать между углем и природным газом, то решение принималось в пользу первого из-за опасений разогнать маховик энергетической инфляции. Также существенно усилило давление на мировые цены СПГ возвращение с ремонта второго крупнейшего СПГ-терминала в США (Freeport LNG). Аналитик ФГ «Финам» Сергей Кауфман уверен, что в течение прошлого года цены на газ находились на аномально высоком уровне, поэтому в долгосрочной перспективе не могли быть устойчивыми на фоне большого отрыва от себестоимости добычи. «Также в 2023 году ожидался глобальный дефицит газа на фоне снижения трубопроводного экспорта из РФ, однако многие ключевые риски сошли на нет», — говорит он. — Меры по экономии и повышенный

импорт СПГ позволили ЕС закончить отопительный сезон с заполненностью хранилищ, близкой к рекордному показателю. Восстановление спроса со стороны Китая оказалось менее значительным, чем ожидалось. Новых форс-мажоров со стороны предложения также не случилось. На фоне всех этих факторов практически не осталось сомнений в том, что ЕС успеет подготовиться к следующему отопительному сезону без особых сложностей, что во многом и толкает цены вниз».

К факторам, которые усилили тенденцию снижения газовых цен в Европе, ведущий аналитик Фонда национальной энергетической безопасности Игорь Юшков отнес и значительное сокращение потребления газа в промышленности. «Сохраняется тенденция к деиндустриализации европейских стран. В Европе только за 2022 год потребление газа в промышленной сфере уменьшилось примерно на 60 млрд кубометров.