

ИПОТЕКА УСТАЛА ДЕШЕВЕТЬ

НА РЫНКЕ ФОРМИРУЕТСЯ УСТОЙЧИВЫЙ ТРЕНД НА ПОВЫШЕНИЕ ПРОЦЕНТНЫХ СТАВОК



Главный драйвер роста розничного рынка — ипотека стала дорожать. Вслед за частными банками поднимать процентные ставки стали и государственные. Разворот тренда после удешевления кредитов обозначил главный игрок ипотечного рынка — Сбербанк, который 22 октября сообщил о повышении процентных ставок на 0,4 п.п.

конец августа процентные ставки по ипотеке подняли уже несколько крупных банков. Среди них — Сбербанк, Райффайзенбанк, Абсолют-банк, Транскапиталбанк, Россельхозбанк, агентство «Дом.РФ», «Уралсиб», банк «Зенит», банк «Санкт-Петербург». В среднем повышение составило от 0,5 до 1 процентного пункта. В пресс-службе ВТБ уточнили, что банк «внимательно следит за конъюнктурой рынка». «Возможные изменения будут зависеть от развития экономической ситуации, динамики ключевой ставки Банка России и, как следствие, стоимости фондирования», — добавили в ВТБ.

Смена вектора

Обещание дешевой ипотеки — причем в обозримой перспективе — было одним из предвыборных обещаний президента Владимира Путина. На тот момент — в конце 2017 года — казалось, все условия располагали к тому, чтобы процентные ставки продолжили снижаться. Однако в середине 2018 года стало понятно, что слишком много факторов мешает реализации этого проекта. В условиях удорожания стоимости фондирования и ограничения ресурсов привлечения (достаточно посмотреть, как напряженно в последнее время проходят аукционы Минфина по размещению ОФЗ) банки вынуждены поднимать кредитные ставки. «С одной стороны, из-за геополитических рисков, роста волатильности и инфляции растет стоимость ресурсов на внутреннем рынке, — объясняет предправления Абсолют-банка Татьяна Ушкова. — С другой — ужесточение монетарной политики привело к оттоку капитала с рынков развивающихся стран, ослаблению национальных валют и повышению процентных ставок по всем инструментам фондового рынка». По словам зампреда правления банка «Дельтакредит» Ирины Аслановой, доходность облигаций федерального займа с начала лета увеличилась более чем на 130 базисных пунктов, и это отразилось на стоимости привлечения фондирования. «Ситуация на рынках капитала вряд ли быстро стабилизируется из-за нестабильной обстановки на развивающихся рынках и введения новых санкций против России», — предупреждает госпожа Асланова.

Таким образом, из-за роста стоимости ресурсов банки вынуждены корректировать ставки и по кредитным продуктам, включая ипотеку. И этот процесс только начался. «Повышение ключевой ставки Банком России говорит о том, что в краткосрочной перспективе рассчитывать на снижение ставок не стоит, до конца года повышение средних ставок может составить 0,5–1 процентного пункта», — прогнозируют в агентстве «Дом.РФ».

ТЕКСТ **Юлия Иванова**
ФОТО **Кристина Кормилицина**

КРИСТИНА КОРМИЛИЦИНА

Словесные интервенции

В госструктурах пытаются сохранить «статус-кво», делая основной акцент на доступности ипотечных кредитов. «Доступность ипотеки в последние два года значительно повысилась: ставки опустились с 12–13% в начале 2017 года до 9,42% по ипотечным кредитам, выданным в августе», — подчеркивают в «Дом.РФ». Эти же тезисы легли в основу статьи премьер-министра Дмитрия Медведева, опубликованной в журнале «Вопросы экономики». «В настоящее время рыночные ставки ипотечных кредитов опустились на рекордно низкий с момента появления этого рынка уровень, а объем кредитования стал рекордно высоким», — говорится в статье.

Ситуация с ипотекой — одна из основных тем в заявлениях чиновников и руководителей госструктур. При этом во всех этих заявлениях звучат оптимистические ноты. Например, глава Сбербанка Герман Греф недавно выступил с заявлением о снижении ипотечных ставок — правда, речь шла о «средней ставке по портфелю». Об этом он докладывал Владимиру Путину. Иными словами — удешевление кредитов Сбербанка сейчас

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ СТАВКА ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ В РУБЛЯХ (%)

Источник: ЦБ.

