



в поисках более выгодных условий кредита. Особенно активно рефинансировалась ипотека, взятая в 2014–2015 годах, когда ставки были на пиковых значениях и доходили до 15–16% годовых. «Пик рефинансирования пройден,— считает Татьяна Ушкова.— Большинство заемщиков уже воспользовались возможностью и оформили новые кредиты на лучших условиях, поэтому объемы в сентябре снизились». Это подтверждают и другие участники рынка. «В связи с повышением процентных ставок мы наблюдаем небольшое снижение объемов, в том числе по рефинансированию»,— говорит Андрей Морозов из Райффайзенбанка.

Неопределенность с ценами

По мнению экспертов, цены на жилье в ближайшее время, скорее всего, будут расти. «Есть понимание, что новые поправки к 214 ФЗ могут повысить стоимость строительства и повлиять на стоимость квадратного метра. Произошедшее повышение ключевой ставки повлияет на ставки по ипотечным кредитам. В совокупности эти два фактора могут оказать влияние на динамику цен на рынке недвижимости»,— прогнозирует Андрей Морозов из Райффайзенбанка.

Хотя, по мнению Татьяны Ушковой, не исключено, что не будет резкого влияния законодательных изменений на рынок, ведь большинство крупнейших застройщиков получили разрешение на строительство заблаговременно. «Ослабление национальной валюты и рост инфляции, по идее, могут подтолкнуть цены вверх,— продолжает она.— Однако возможное падение покупательской активности, в том числе и в сегменте недвижимости, будет стабилизировать цены на текущем уровне».

Рост ставок и цен на жилье приведет к снижению спроса на ипотеку, прогнозирует ведущий аналитик по банковским рейтингам агентства «Эксперт РА» Екатерина Шурихина. «Однако пока стоимость недвижимости относительно стабильна, а ставки находятся в комфортном диапазоне, поэтому до конца года у заемщика есть возможность получить ипотечную ссуду на выгодных условиях»,— резюмирует она. В агентстве «Дом.РФ» ожидают, что по итогам года будет выдано около 1,5 млн ипотечных кредитов на 3 трлн руб. ●

ВЫДАЧА ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ

	7 МЕСЯЦЕВ 2016 ГОДА	7 МЕСЯЦЕВ 2017 ГОДА	7 МЕСЯЦЕВ 2018 ГОДА	ПРОГНОЗ ПО 2018 ГОДУ
КОЛИЧЕСТВО ВЫДАННЫХ КРЕДИТОВ (ТЫС. ШТ.)	445,2	507,9	785,1	1450
ОБЪЕМ ВЫДАННЫХ КРЕДИТОВ (МЛРД РУБ.)	775,7	927,7	1555,9	3000
СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ СТАВКА В РУБЛЯХ С НАЧАЛА ГОДА (% ГОДОВЫХ)	12,74	11,41	9,62	9,4–9,5
НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ (% ГОДОВЫХ)	11,71	11,01	9,4	–
НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ (% ГОДОВЫХ)	13,42	11,62	9,71	–
СРЕДНИЙ РАЗМЕР КРЕДИТА (МЛН РУБ.)	1,7	1,83	1,98	2,05
ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ИПОТЕЧНОМУ ПОРТФЕЛЮ (ВСЕГО, ТРЛН РУБ.)	4,35	4,87	6,02	6,3
В ТОМ ЧИСЛЕ ПРОСРОЧЕННАЯ НА 90+ ДНЕЙ (МЛРД РУБ.)	129,8	119,3	114,4	118

Источник: данные агентства «Дом.РФ».

происходит не за счет снижения ставок по новым программам, а за счет рефинансирования кредитов, выданных в 2014–2015 годах, в том числе другими банками.

Вслед за ним с неожиданным заявлением об ипотеке выступила и глава ЦБ Эльвира Набиуллина. «Темпы роста достаточно высокие по ипотечным кредитам, и анализ показывает, что это происходит именно из-за того, что мы держим инфляцию под контролем,— заявила госпожа Набиуллина.— И повышение ставки ключевой направлено на то, чтобы держать инфляцию под контролем таким образом, чтобы долгосрочные кредиты — также снижались по ним ставки. И мы исходим из того, что это будет происходить по ипотечным кредитам». Правда, на практике происходит наоборот — повышение ключевой ставки приводит к удорожанию стоимости фондирования, а это сразу же негативно отражается на стоимости кредитов. «Снижение или рост процентных ставок в первую очередь зависит от стоимости фондирования для банков,— подчеркивает начальник управления массового рынка и кредитных продуктов Райффайзенбанка Ан-

дрей Морозов.— Так, повышение ставок в августе было связано с ростом долгосрочных ставок фондирования на рынке. Мы подняли ставки по ипотеке для сохранения минимального уровня доходности. Предыдущее повышение ставок было в конце 2014 года».

Одновременно ряд чиновников выступили с заявлениями, в которых опять прозвучали обещанные президентом параметры — ипотека под 7–8% годовых, однако во всех этих заявлениях звучит одна оговорка: такие ставки будут к 2024 году. Об этом, в частности, недавно заявили в Минфине и Минстрое. «Достижение уровня процентной ставки по ипотеке в 7% представлялось маловероятным и до ухудшения внешних условий в 2018 году»,— рассуждает Ирина Асланова из банка «Дельтакредит». «О снижении ставок до 7–8% говорили как о среднесрочной перспективе — то есть в горизонте двух-трех лет,— уточняет Татьяна Ушкова.— Сейчас большинство прогнозов были пересмотрены, и сроки сдвинулись». По ее мнению, данный уровень достигим при условии, что ситуация на рынке стабилизируется.

Ипотека пока растет

Пока, несмотря на смену тренда, выдачи ипотеки растут и банки хвастаются рекордами. Абсолют-банк в сентябре выдал на 56% больше, чем год назад, а всего за третий квартал — на 73% больше, чем в третьем квартале 2017 года. В банке «Дельтакредит» в сентябре выдали на 12% больше, чем год назад, а прирост за третий квартал по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 19%. В Райффайзенбанке в сентябре рост составил 28%, а за квартал — 45%. В ВТБ сообщили, что объем выданных в сентябре и за третий квартал 2018 года вырос примерно на 60% по сравнению с аналогичными периодами прошлого года. Впрочем, нельзя исключать, что это происходит и потому, что заемщики пытаются успеть зафиксировать пока еще низкие ставки, понимая, что в обозримой перспективе условия выданных будут ухудшаться.

Однако объемы рефинансирования, что было важным драйвером роста ипотечных выданных, уже начали снижаться, признают участники рынка. В течение 2017–2018 годов заемщики активно меняли кредиторов