

ВРЕМЯ РЕКОРДОВ

НИЗКИЕ ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ ПРИВЕЛИ К АЖИОТАЖНОМУ СПРОСУ НА ЖИЛЬЕ ВО ВСЕХ СЕГМЕНТАХ, И КОМФОРТ-КЛАСС НЕ СТАЛ ИСКЛЮЧЕНИЕМ. ВЫСОКАЯ ПОКУПАТЕЛЬСКАЯ АКТИВНОСТЬ УВЕЛИЧИЛА У ПЕТЕРБУРГСКИХ ДЕВЕЛОПЕРОВ ДОЛЮ ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК В ДАННОМ СЕГМЕНТЕ ДО 70%. ОДНАКО УЖЕ В ЭТОМ ГОДУ ИЗ-ЗА РОСТА ЦЕН И ПОВЫШЕНИЯ СТАВОК РЫНОК ЖДЕТ ОХЛАЖДЕНИЕ СПРОСА, ПРОГНОЗИРУЮТ ЭКСПЕРТЫ.

ОЛЬГА КАНТЕМИРОВА



ЕВГЕНИЙ ПЛАВЕНКО

ВОЛНООБРАЗНОЕ ДВИЖЕНИЕ СТАВКИ НЕ ТОЛЬКО ПРИДАЛО РЕШИМОСТИ ПОКУПАТЕЛЯМ КВАРТИР, НО И ОТРАЗИЛОСЬ НА СРЕДНЕЙ СУММЕ И КОЛИЧЕСТВЕ ВЫДАННЫХ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ КРЕДИТОВ, КОТОРЫЕ ГРАЖДАНЕ БРАЛИ ДЛЯ ВЫПЛАТЫ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА ПО ИПОТЕКЕ

2018 год для банков как Петербурга, так и всей страны стал рекордным по объему выдачи ипотеки. Согласно данным бюро кредитных историй «Эквифакс», в прошлом году банки Петербурга выдали более 90 тыс. ипотечных кредитов на сумму 199 млрд рублей, что на 52% больше по сравнению с показателями 2017 года.

В частности, ВТБ за прошлый год увеличил выдачу ипотеки в Петербурге и Ленобласти на 73%, до 65 млрд рублей. Сегмент недвижимости комфорт-класса занимает существенную долю в этом объеме, дополнили в кредитной организации. В Сбербанке число выданных кредитов для желающих купить квартиру в Петербурге в 2018 году увеличилось на 27%, до 49 тыс., на общую сумму 122,9 млрд рублей (+40% к АППГ), в Ленобласти на 30%, до 6,9 тыс., на 12,5 млрд рублей (+48% к АППГ).

По словам территориального менеджера по работе с партнерами по ипотеке Северо-Западного филиала банка «Открытие» Татьяны Хоботовой, в прошлом году банк выдал в Петербурге 2,6 тыс. ипотечных кредитов на сумму 6,9 млрд рублей. На первичный рынок жилья пришлось около 4 млрд рублей, 70% из которых — квартиры комфорт-класса. «В третьем квартале 2018 года банк удвоил объем вы-

дачи ипотечных кредитов по сравнению со вторым кварталом, а в четвертом квартале удвоил выдачи по сравнению с третьим», — сказала Татьяна Хоботова. Динамику в сравнении с 2017 годом в банке не предоставили, так как тогда в отношении «Открытия» была введена санация, а также проводилась смена собственников.

Самым показательным трендом 2018 года в ипотечном кредитовании генеральный директор БКИ «Эквифакс» Олег Лагуткин назвал рекордный рост средней суммы кредита, которая за год увеличилась почти на 20% и в целом по стране составила 2,4 млн рублей. «Подобных показателей не было за всю историю наблюдений», — отмечает эксперт. Эта тенденция не обошла стороной и Петербург, где в четвертом квартале 2018 года средняя сумма ипотечного кредита достигла 2,1 млн рублей — на 17% выше, чем за аналогичный период 2017 года, говорится в отчете БКИ «Эквифакс».

В ВТБ добавили, что средний чек ипотечного кредита на жилье комфорт-класса за год возрос на 7%, составив 4,3 млн рублей. В банке «Открытие» добавили, что для приобретения квартир в данном сегменте потребители обходились меньшей суммой: ее средний размер составил 2,8 млн рублей.

СТАВКА КАК СТИМУЛ Основной причиной бума ипотечного кредитования стал низкий уровень процентных ставок, который в 2018 году достиг исторического минимума. За прошлый год ключевая ставка Центробанка менялась четыре раза: сначала она снижалась, но осенью начала расти, поднявшись в декабре до 7,75%.

«Помимо падения уровня ставки, на объем ипотечного кредитования повлияли и специальные ценовые предложения банка: дисконты на объекты ключевых партнеров — застройщиков и агентств недвижимости, которые предлагают широкий выбор квартир в этом сегменте. К примеру, сниженная ставка распространялась на квартиры площадью от 65 кв. м», — сообщили в ВТБ.

По состоянию на конец 2018 года, отмечает госпожа Хоботова, средневзвешенная ставка по строящемуся жилью в Петербурге составила 9,38% (в 2017 году — 10,5%). В новостройках она несколько ниже, чем на вторичном рынке жилья. Госпожа Хоботова также добавила, что сегодня процентные ставки в банках города выросли уже на 1–1,5%, но на спрос это пока не повлияло. «Увеличение ставок в коридоре 1–2% не является основанием для снижения количества покупателей, прибегающих к жилищным кредитам», — соглашается директор по маркетингу и продажам корпорации «Мегалит» Андрей Кириллов.

По мнению экспертов, рост ставок на потребительскую активность влияет пока положительно. Как пояснили в ВТБ, в январе этого года выдачи ипотечных кредитов выросли по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в полтора раза. В 2019 году банк планирует на четверть нарастить объем продажи ипотеки в Петербурге.

Волнообразное движение ставки не только придало решимости покупателям квартир, но и отразилось на средней сумме и количестве выданных потребительских кредитов, которые граждане брали для выплаты первоначального взноса по ипотеке, считает аналитик ГК «Финам» Алексей Корнев. Так, в прошлом году банки Петербурга выдали 932 тыс. потребительских кредитов на 158,9 млрд рублей, что на 46% больше по сравнению с показателями прошлого года. Средний чек, по данным БКИ «Эквифакс», возрос на 33%, со 133 тыс. рублей в четвертом квартале 2017 года до 178 тыс. рублей в 2018 году.

Итогом ажиотажного спроса стало значительное увеличение доли ипотечных сделок в структуре продаж жилья комфорт-класса. В частности, в корпорации «Мегалит» она за год возросла с 40 до 50%, в группе ЛСР — с 50 до 60%, в Glorax Development — с 45 до 70%, в Euroinvest

Development — с 50 до 70%, в компании «ЮИТ Санкт-Петербург» — с 53 до 65%.

ЦЕНА НА ВЗЛЕТЕ О ситуации на рынке ипотечного кредитования в текущем году девелоперы Петербурга рассуждают противоречиво. Одни настроены оптимистично и надеются, что с введением обязательного размещения средств застройщиков на эскроу-счетах денежный запас банков увеличится, что станет аргументом в пользу уменьшения ипотечной ставки. «Банки прогнозируют, что после ввода эскроу-счетов ставка снизится примерно на 0,25%», — поясняет генеральный директор компании Euroinvest Development Станислав Данелян.

С другой стороны, добавляет начальник отдела продаж компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Виктория Левина, изменения в 214-ФЗ в разы увеличат и спрос на проектное финансирование со стороны застройщиков, поэтому девелоперов ждет серьезная борьба за ограниченный ресурс. Этот фактор, полагает эксперт, может поднять ставку. «На мой взгляд, в конечном счете рынок в 2019 году придет в равновесие и уровень ипотечных ставок составит 11–11,5% годовых. Сейчас ставка в 12% является той планкой, достижение которой приведет к заметному снижению числа ипотечных сделок», — объяснила госпожа Левина.

Управляющий партнер Glorax Development Дмитрий Коновалов поделился менее радужными перспективами. «Скорее всего, ставка будет постепенно расти и достигнет к концу года уровня 12–13%. Снижение доступности ипотеки заставит многих клиентов отложить покупку недвижимости. Предполагаю, что доля ипотечных сделок в проектах петербургских застройщиков комфорт-класса сократится на 10–15%», — сказал он.

Основным изменением на рынке ипотечного кредитования в 2019 году, по мнению Олега Лагуткина, станет увеличение стоимости квадратного метра из-за финансовых сложностей, с которыми могут столкнуться небольшие строительные компании. «Следовательно, значение средней суммы ипотечного кредита может поставить новый рекорд», — предполагает эксперт.

Рост цен на жилье должен сократить долю покупателей, приобретающих квартиры за собственные средства, так как им придется рассчитывать и на кредит, считает Виктория Левина. «Вкупе с увеличившейся ипотечной ставкой этот фактор заставит часть потребителей отложить покупку квартиры на неопределенный срок — до тех пор, когда доходы немного подрастут, достигнув баланса с расходами на покупку недвижимости. Или когда просто наступит психологическое привыкание к изменившимся условиям», — заключает госпожа Левина. ■