

ИПОТЕЧНОЕ ТОРМОЖЕНИЕ

РОСТ ПРОЦЕНТНЫХ СТАВОК ПРИВЕЛ К ЗАМЕДЛЕНИЮ ТЕМПОВ РОСТА ИПОТЕЧНОГО РЫНКА, КОТОРЫЙ ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ БИЛ РЕКОРДЫ. ЭКСПЕРТЫ ОТМЕЧАЮТ, ЧТО РЕЧЬ ИДЕТ О ДОСРОЧНОЙ РЕАЛИЗАЦИИ СПРОСА БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ И ВИДЯТ РИСК ИСЧЕРПАНИЯ СПРОСА В ЭТОМ СЕКТОРЕ В БЛИЖАЙШЕЙ ПЕРСПЕКТИВЕ. АРТЕМ АЛДАНОВ



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ
ОСНОВНОЙ ПРИЧИНОЙ ЗАМЕДЛЕНИЯ ТЕМПОВ РОСТА ИПОТЕКИ СТАЛО ПОВЫШЕНИЕ СТАВОК ПО КРЕДИТАМ

По данным Центробанка (ЦБ), в первом квартале 2019 года объемы выдачи ипотеки в количественном выражении снизились на 5%, до 280 тыс. При этом в денежном выражении выдача ипотеки за этот период показала рост на 6,2%, до 618 млрд рублей. Кроме того, общий портфель ипотеки по банковской отрасли увеличился на 4,8% и составил 6,9 трлн рублей. Это произошло за счет роста среднего чека по ипотеке, который в апреле 2019 года достиг рекордного для российского жилищного рынка уровня в 2,55 млн рублей.

Между тем в марте ЦБ зафиксировал некоторое замедление месячных темпов роста ипотечного портфеля. «Охлаждению динамики ипотечного кредитования способствует снижение спроса из-за роста ставок: средневзвешенная ставка выросла с 9,5–9,6% в ноябре — декабре 2018 года до 10,4% в марте из-за заметного повышения ставок по новым кредитам рядом крупных игроков рынка», — сказано в обзоре регулятора. Аналитики также обращают внимание на начавшийся осенью прошлого года рост ставок вслед за ставкой рефинансирования.

ПОРТФЕЛИ НА ВЫРОСТ По словам руководителя отдела ипотечного кредитования компании «Петербургская недвижимость» Юлии Мошковой, согласно данным КЦ «Петербургская недвижимость», в первом квартале 2019 года доля ипотеки при покупке недвижимости снизилась с 64 до 57%, однако это практически не повлияло на общий спрос на жилье. Объемы продаж в январе — марте 2019 года у ведущих застройщиков города в среднем остались на уровне прошлого года, а у некоторых из них выросли. Впрочем, последние два месяца начал наблюдаться обратный тренд: количество сделок с использованием ипотеки в городе вновь стало увеличиваться, указывает госпожа Мошкова.

Банки, активно работающие в ипотечном сегменте, отрицают какое-либо существенное падение спроса на ипотеку в Петербурге. Более того, некоторые из них в денежном выражении за последние месяцы нарастили объемы своих портфелей по жилищному кредитованию выше средних значений по России.

Заместитель председателя Северо-Западного банка ПАО «Сбербанк» Анатолий Локотков признает, что в первом квартале этого года по рынку действительно наблюдалось снижение по количеству выданных займов. «Однако ипотечный кредитный портфель Северо-Западного банка Сбербанка за тот же период вырос на 24% относительно аналогичного периода 2018 года. На днях Сбербанк снизил ставки по ипотеке, не дожидаясь снижения ключевой ставки на 0,3–0,6 п. п., а во втором полугодии мы ожидаем повышение спроса на жилищные кредиты», — подчеркнул он.

Схожая ситуация наблюдается и у других игроков рынка. Начальник управления розничных продаж ВТБ в Санкт-Петербурге и Ленинградской области Сергей Кульпин сообщил, что за пять месяцев текущего года объемы выдачи ипотеки банка ВТБ на территории двух регионов составили 23,4 млрд рублей, что на 25% превышает показатель за аналогичный период прошлого года.

В банке «Санкт-Петербург» ипотечный портфель за первые пять месяцев года вырос на 13%. «Как мы и прогнозировали, первое полугодие покажет рост по сравнению с первым полугодием прошлого года. Большая ставка делается всеми игроками рынка на июнь. Именно по этой причине большинство банков уже запустило акции с очень привлекательными ставками при оформлении ипотеки до 1 июля», — отмечает руководитель дирекции кредитно-депозитного бизнеса банка «Санкт-Петербург» Дмитрий Алексеев.

«Росбанк Дом» с января по май выдал в Петербурге ипотечных кредитов на 21,4% больше, чем за аналогичный период 2018 года. Тем не менее, считает главный аналитик филиала «Росбанк Дом» Наталья Ващелюк, по рынку в ближайшие месяцы активность ипотеки по-прежнему будет ниже, чем в прошлом году. По итогам 2019 года сокращение ипотечного кредитования может составить 6,6%.

Как сообщили в пресс-службе банка «Дом.РФ» (ранее АИЖК), объем выдачи ипотеки в Петербурге и Ленинградской области на 1 июня 2019 года составил 2,4 млрд рублей, что на 0,6 млрд больше, чем за аналогичный период прошлого года. В целом же за первый квартал

этого года весь портфель финансовой организации увеличился на 26,7 млрд, до 66,9 млрд рублей.

В ОЖИДАНИИ ХОЛОДОВ По мнению игроков рынка, кроме снижения ставки рефинансирования, на ипотечный рынок будут влиять и другие факторы, в том числе сдерживающие. Среди них — переход девелоперов на новый механизм финансирования строительства объектов (кредитование с применением эскроу-счетов и банковское сопровождение счета застройщика в рамках 214-ФЗ), стоимость жилья, инфляция и экономическая ситуация в стране в целом.

Господин Алексеев полагает, что в ближайшее время внимание банков сфокусировано на вторичном рынке. «Мы связываем это с тем, что довольно большое количество проектов будет закрыто для продажи застройщиками до достижения тридцатипроцентной готовности, следовательно, борьба за сделки на „первичке“ обострится. Очевидно, что переход на эскроу несколько сбавит темп продаж, по крайней мере, на июль, возможно, и на август. Есть предпосылки к тому, что спад продаж может затянуться по причине того, что многие застройщики до сих пор не приняли новые правила игры и не спешат включаться в работу с эскроу-счетами. Справедливости ради стоит заметить, что не у всех банков есть четкое понимание механизмов работы этого инструмента», — подытожил он.

По словам господина Кульпина, в 2019 году будет расти популярность ипотеки с льготными условиями, в том числе с господдержкой. «В этом году правительство РФ приняло решение субсидировать ипотечную ставку до 6% для семей с двумя и более детьми на весь срок займа. ВТБ снизил ставку по программе „Ипотека с господдержкой“ еще ниже — до 5% на всей территории России», — объясняет банкир. — Кроме того, основные тренды ближайших лет — скорость и цифровизация. Многие процессы в рамках выдачи кредита переходят в онлайн. Очередным значимым шагом к цифровизации ипотеки станет возможность использования электронных закладных».

Некоторые участники рынка, отмечая это, уже весной начали

предлагать более низкие ставки по классической ипотеке, в том числе по причине небольшого снижения роста инфляции. «Средневзвешенная ставка, предлагаемая по ипотечным кредитам на вторичном рынке на стандартных условиях, по предварительным оценкам филиала „Росбанк Дом“, по итогам мая уменьшилась на 0,3 п. п. и составила 10,7%. Однако следует учитывать не только динамику процентных ставок, но и ситуацию на рынке недвижимости. Если в течение достаточно длительного периода (с 2015 года до первой половины 2018 года) в большинстве регионов сформировался рынок покупателя, то во второй половине 2018 года структура рынка жилой недвижимости стала более сбалансированной, рост цен на жилье — более уверенным. В подобных условиях выбранный объект недвижимости может быть продан или подорожать, и эти факторы также следует принимать во внимание наряду с возможным снижением процентных ставок», — подчеркивает эксперт.

Аналитик ГК «Финам» Алексей Корнев считает, что рекордные объемы ипотечного кредитования в 2018 году были вызваны не только существенным понижением в первой половине прошлого года ключевой ставки Банком России и возвращением отложенного спроса предыдущих лет, но и ускоренной покупкой жилья в преддверии отказа от долевого строительства и перехода к проектному финансированию с использованием эскроу-счетов. Отчасти рост объемов ипотеки в денежном выражении в этом году вызван сохраняющимися рисками, что в будущем ипотека может стать менее доступной. Это, в свою очередь, приводит к досрочной реализации спроса будущих периодов. «Однако следует иметь в виду, что если негативные тенденции, наметившиеся в отечественной экономике, будут развиваться и далее, а доходы россиян продолжают падать, то через некоторое время на рынке ипотеки наступит неизбежное охлаждение. Именно снижение реальных располагаемых доходов населения, продолжающееся уже шестой год, может послужить основной причиной заметного сжатия рынка жилой недвижимости и, как следствие, исчерпания спроса на рынке ипотечного кредитования», — резюмирует аналитик. ■