

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

КРЕДИТОВАНИЕ

Уравнение с одной переменной

Будущее ипотеки зависит от того, будет ли продлена программа субсидирования ставки

ОЛГА ВИШНЕВСКАЯ

Банк России подвёл итоги ипотечного кредитования в 2015 году. Согласно опубликованным данным, объём выданных в Пермском крае займов по сравнению с 2014 годом сократился на 39% — до 21,2 млрд руб., но, несмотря на это, ипотечный портфель банков вырос на 7%. Объём просроченной задолженности по этому виду кредитования за год увеличился в 1,5 раза — до 1,5 млрд руб.

Могло быть хуже

Эксперты «Нового компаньона» единодушны в том, что, несмотря на снижение объёмов выдач, достигнутые в прошлом году показатели ипотечного кредитования можно считать неплохими. В частности, благодаря субсидированию государством части процентной ставки рынок ипотечного кредитования чувствует себя намного лучше, чем рынок кредитов физлиц в целом, отмечает Алексей Сучков, аналитик по банковским рейтингам «Эксперт РА».

Действительно, по итогам 2015 года портфель ипотечных кредитов показал рост при общем снижении объёма кредитов физлиц на 6%. Значительный рост пришёлся на декабрь 2015 года, и эксперт объясняет это окончанием программы государственного субсидирования и желанием потенциальных заёмщиков успеть получить кредит.

Программа субсидирования ипотеки не только помогла удержать рынок от обвала, но и несколько изменила его структуру. Поскольку её условия распространяются только на приобретение нового жилья, по итогам 2015 года доля ипотечных кредитов, взятых на первичные объекты, увеличилась с 40 до 60%, говорит Светлана Щёголева.

Господдержка оказала влияние и на стоимость недвижимости. По словам директора департамента продаж компании «Талан» в Перми Алексея Терентьева, сейчас сложилась уникальная ситуация: цены на первичном и вторичном рынках жилья в Перми практически сравнялись. В среднем по городу стоимость предложения вторичного жилья снизилась на 8% (цена реальных сделок снизилась до 15%), в то время как цены на новостройки сохранились на уровне декабря 2014 года.

Светлана Щёголева, управляющий ВТБ 24 в Пермском крае, считает, что именно госпрограмма была драйвером рынка в 2015 году, и, если бы не она, объёмы ипотечного кредитования могли просесть в четыре раза. По оценкам эксперта, доля ипотечных кредитов, оформляемых с привлечением госсубсидирования, составляет 60% от их общего количества.

Если рассматривать отдельно рынок новостроек, то, по данным компании «Талан», на долю ипотеки с господдержкой приходится 95,5% от общего объёма сделок с ипотекой.

Надежда есть

Неудивительно, что главная интрига ипотечного рынка 2016 года состоит в том, будет ли продлена программа после окончания срока её действия, то есть после марта текущего года. В середине февраля у рынка появилась надежда: Минфин России внёс в правительство проект постановления, предусматривающего сохранение льготной программы до конца года.

Участники рынка рассчитывают на то, что постановлению будет дан зелёный свет. Впрочем, даже в этом случае её влияние на рынок может оказаться не настолько позитивным, как в 2015 году. Дело в том, что постановление предусматривает снижение размера субсидирования ставки банкам с 3,5 до 1,5 процентных пунктов.

По мнению Дмитрия Калашникова, руководителя инвестиционного отдела ИК «Финансовый дом», это, безусловно, вызовет рост ставок на рынке ипотечного кредитования, однако вряд ли он будет значительным. «Высока вероятность того, что постепенное уменьшение уровня инфляции заставит Центробанк снизить ключевую ставку.

И это поможет компенсировать рост ипотечных ставок», — полагает эксперт.

И всё-таки даже незначительное повышение ставки негативно отразится на спросе. Чтобы продолжить движение, рынок должен будет адаптироваться к новым условиям. По оценкам Дмитрия Калашникова, рост ставки даже на 1 процентный пункт потребует не менее полутора месяцев на адаптацию, и в течение этого времени спрос будет невысоким.

Роста не ждут

Относительно других прогнозов на 2016 год эксперты признают, что всё вновь будет зависеть от макроэкономики. «Нестабильная ситуация является ключевым фактором, определяющим динамику спроса на ипотеку в 2016 году. Наблюдаемое сокращение реального ВВП сопровождается снижением уровня располагаемых доходов населения, что, в свою очередь, тянет за собой уровень платёжеспособности предполагаемых заёмщиков», — констатирует Алексей Сучков. В целом в среднесрочной перспективе в условиях отрицательных темпов экономического роста «Эксперт РА» не ожидает существенного увеличения объёмов ипотечного кредитования. По итогам 2016 года темп прироста ипотечного портфеля не превысит показателей 2015 года и составит не

более 10%, считает собеседник «Нового компаньона».

Ожидания Дмитрия Калашникова несколько более пессимистичны: эксперт полагает, что ситуация в лучшем случае останется на прежнем уровне. «О росте говорить пока сложно. На рынок будет оказывать влияние несколько противоборствующих факторов: с одной стороны, снижение уровня инфляции и уменьшение ключевой ставки подтолкнут ипотечные ставки вниз, а с другой — будет давить ситуация на рынке вторичного жилья. Ведь большинство покупателей улучшают свои жилищные условия за счёт продажи старых объектов, а этот рынок значительно просел и не подаёт никаких признаков восстановления», — пояснил собеседник «Нового компаньона».

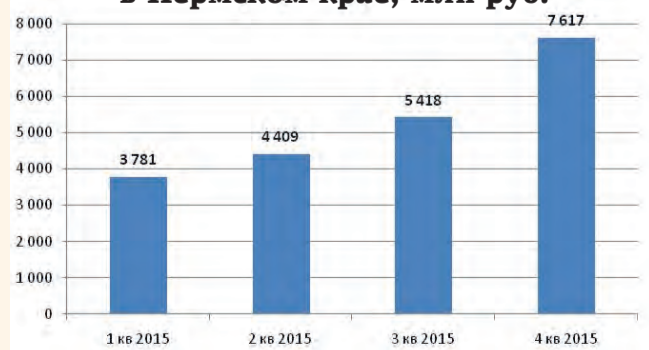
В «Талане» полагают, что ситуация равенства цен на первичное и вторичное жильё сохранится и в течение 2016 года. Остальные эксперты также не ожидают позитивной ценовой динамики.

«Время, когда цены на недвижимость начнут расти, ещё не пришло. Рынок не достиг своего дна, и, скорее всего, цены ещё будут снижаться», — считает Дмитрий Калашников. По его мнению, сдерживающими факторами, как и в прошлом году, останутся снижение реальных доходов населения, а также депрессивный уровень потребительской уверенности в обществе.

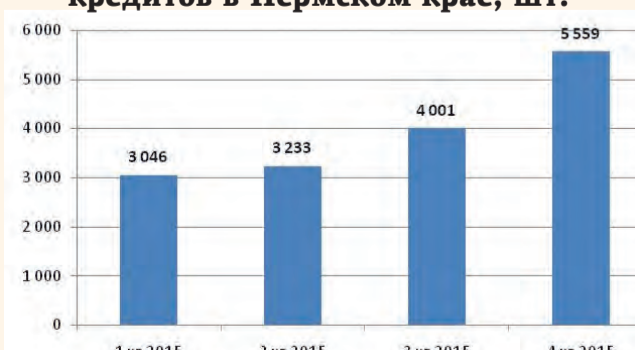
Динамика просроченной задолженности по ипотеке в Пермском крае, млн руб.



Объём ипотечного кредитования в Пермском крае, млн руб.



Количество выданных ипотечных кредитов в Пермском крае, шт.



Динамика ипотечного портфеля в Пермском крае, млн руб.

