

Кредитное ужесточение

В 2018 году ипотека с низким первоначальным взносом не исчезнет, но станет дороже

Полина Путькова

Предложение ипотечных кредитов с уровнем первоначального взноса ниже 20% в новом году снизится. Вполне вероятно, что именно к таким последствиям приведёт ужесточение нормативов достаточности капитала по таким кредитам. Дело в том, что с 2018 года Банк России планирует ввести повышенный коэффициент риска по ипотечным кредитам с долей заёмных средств в стоимости приобретаемого жилья более 80%. В свою очередь, новый коэффициент риска повлечёт за собой увеличение норм резервирования по таким займам.

Выбор из двух возможных зол

«Ужесточение Центробанком требований к ипотеке с небольшим первоначальным взносом отразится на всех банках, при этом реакция каждого банка может быть разной в зависимости от доли выдачи ипотеки с небольшим взносом и наличия запаса капитала либо возможности его увеличить. «ДельтаКредит» с января не планирует вносить изменения в продуктовую линейку. Но мы будем следить за развитием ситуации на рынке и параллельно готовить возможные сценарии действий. Уже сейчас мы видим две возможные реакции участников рынка: увеличение минимального первоначального взноса до 20% либо повышение процентной ставки для кредитов с низким первоначальным взносом», — говорит Мария Доля, руководитель офиса «ДельтаКредит» в Перми.

Впрочем, Владислав Мезин, управляющий филиалом Абсолют Банка в Перми, отмечает, что доля таких кредитов на рынке в целом и в портфеле каждого банка невелика, а значит, объём необходимого дополнительного резервирования не будет слишком большим.

Владислав Мезин полагает, что оптимальным решением для банков будет увеличение минимального первоначального взноса.

Валерий Теренин, управляющий офисом «Пермский» банка «Российский капитал», констатирует, что этими мерами регулятор вынудит банки либо вовсе отказаться от ипотечных программ с низким первоначальным взносом, либо повысить по ним ставки, поскольку повышенный коэффициент риска эквивалентен повышению стоимости такого кредита для банка. Сам «Российский капитал» уже прекратил приём заявок на кредиты с первоначальным взносом меньше 15%.

И всё же не все банки пойдут по такому пути. «Полностью подобные программы кредитования с рынка не исчезнут, однако количество предложений определённо сократится. Подчеркну, что речь идёт только о программах без первоначального взноса — стандартные ипотечные программы это не затронет ни в части сокращения числа предложений, ни в части ставок», — отмечает

Роман Цивинюк, вице-президент, руководитель розничного блока СМП Банка.

«Вторичка» в зоне риска

Александр Каменев, руководитель центра недвижимости и права «Белые ночи», обращает внимание на то, что доля ипотечных кредитов с низким первоначальным взносом растёт: об этом косвенно свидетельствуют данные Центробанка. «Официальная статистика в 2017 году фиксирует заметный рост средней суммы ипотечного кредита, в то время как стоимость жилья не увеличивается. По итогам 10 месяцев 2017 года этот показатель равен 1,45 млн руб. против 1,36 млн руб. годом ранее», — констатирует эксперт.

Эти наблюдения подтверждаются официальными данными. «По данным пресс-службы ЦБ РФ, в первом квартале 2017 года доля вновь предоставленных ипотечных кредитов с первоначальным взносом менее 20% выросла с 6,8 до 14,2%, а во втором квартале — с 14,2 до 20,6%», — приводит статистику Ольга Белебеева, начальник управления развития розничного бизнеса банка «Урал ФД».

Мнения экспертов о том, как изменятся объёмы выдачи после ужесточения требований Центробанка к ипотеке с низким первоначальным взносом, расходятся. Андрей Спиваков, управляющий директор ПАО «Совкомбанк», уверен, что снижение суммарных объёмов выдачи ипотечных кредитов произойдёт. Однако оно составит 10–12%, что, скорее всего, нивелируется общим ростом рынка.

Количество клиентов уменьшится, но незначительно, считает Валерий Теренин. Сейчас, имея возможность получить кредит с низким первоначальным взносом, клиенты откладывают средства на ремонт и прочие расходы, связанные с переездом. При изменении ипотечных предложений на рынке произойдёт, скорее, переориентация средств клиента с личных нужд на увеличение первоначального взноса. Кроме того, продолжает Владислав Мезин, некоторым заёмщикам придётся отложить покупку, чтобы накопить денежные средства на необходимый первоначальный взнос. Но полного отказа от покупки недвижимости новые правила не повлекут.



В случае ужесточения требований к выдаче ипотечных кредитов с низким первоначальным взносом получить ипотеку для некоторых категорий граждан будет сложнее

Тем не менее есть категории заёмщиков, для которых нововведения Центробанка окажутся значительными. Это в первую очередь покупатели жилья экономкласса и вторичной недвижимости. Так, в практике центра недвижимости и права «Белые ночи» (специализируется на вторичной недвижимости) почти 90% клиентов хотят купить жильё с помощью ипотечного кредита с минимальным первоначальным взносом (20% и меньше) либо вообще без него.

«От ужесточения правил выдачи кредитов с низким первоначальным взносом точно не пострадает рынок домов и таунхаусов, так как здесь требования к первоначальному взносу всегда были высокими — не менее 20%. Исключение — пара банков. Однако если требования к банкам ужесточатся, следом вырастут ставки по ипотеке с низким первоначальным взносом либо программы с такими условиями исчезнут. От этого пострадает вторичный рынок жилья — квартиры стоимостью от 1 млн до 2 млн руб. Кстати, это именно те объекты недвижимости, покупку которых рассматривают заёмщики со строго ограниченным бюджетом», — констатирует Александр Каменев.

Для этой категории заёмщиков отсутствие необходимой суммы для первоначального взноса — один из основных факторов, продолжает эксперт. В случае ужесточения требований к выдаче ипотечных кредитов с низким первоначальным взносом получить ипотеку для некоторых категорий граждан будет сложнее.

А есть ли риск?

Интересно, что мотивом Центробанка для изменения норматива достаточности капитала является более высокий уровень риска по ипотеке с низким первоначальным взносом, однако банкиры не подтверждают эту зависимость.

«Ежемесячные платежи по ипотеке без первоначального взноса выше, чем по стандартным программам, и это

может стать дополнительной нагрузкой для семейного бюджета. Однако банки, которые выдают ипотеку с нулевым взносом, просчитывают в том числе и риск неплатежей, связанный с более высокими ежемесячными выплатами, и подходят к оценке платёжеспособности клиента особенно тщательно. Поэтому вероятность выхода на просрочку клиента с ипотекой без первого взноса ничуть не выше, чем ипотечного заёмщика, заплатившего 20% от стоимости квартиры», — говорит Роман Цивинюк.

Тем не менее уже сейчас кредиты с низким первоначальным взносом стоят дороже. Есть банки, у которых процентная ставка не дифференцирована, однако общее правило таково: чем ниже первоначальный взнос, тем выше ставка. Разница ставок между стандартной ипотекой и ипотекой с низким первоначальным взносом может составлять 2–3 процентных пункта.

После того как часть банков примут решение сохранить в своём портфеле подобные продукты, но будут вынуждены поднять по ним ставку, этот разрыв может увеличиться до 3,5–4 процентных пунктов, считают эксперты. В то же время, выбирая между невозможностью накопить большой первоначальный взнос (а значит, и купить жильё) и высокой ставкой по кредиту, определённая часть населения будет соглашаться на новые условия.

Впрочем, их пессимизма не разделяет Ольга Белебеева: «По оценкам АИЖК, средние ставки по ипотеке могут снизиться на 1,5–2,5 процентного пункта к концу следующего года. Таким образом, общая тенденция к понижению ставок в будущем сможет стереть точечное повышение ставок по программам с низким первоначальным взносом, которое произойдёт после Нового года. Часть клиентов сможет отложить покупку квартиры до накопления минимального первоначального взноса и дополнительно выиграть от снижения ставок», — заключает эксперт.