

**06.07.10**

**Аналитический центр IRN.RU**

### **Оживление ипотечного рынка не спровоцирует рост цен на квартиры**

Под общим оптимистичным влиянием макроэкономического фона российский ипотечный рынок городского жилья заметно оживился, что прогнозировалось Аналитическим центром «Индикаторы рынка недвижимости» уже в начале этого года. Объем и количество выданных кредитов по сравнению с таким же периодом 2009 г. выросли по данным экспертов не менее чем в два раза. Рефинансирование кредитов мелких и средних банков-партнеров АИЖК повысило конкуренцию на рынке, что привело к разнообразию и некоторому смягчению условий банковских предложений. Другие коммерческие банки, наоборот, сворачивают ипотечные программы. Следствием этого в перспективе, если господдержка ипотеки будет не столь мощной, может стать дефицит банковских кредитных продуктов.

Более того, даже если объем ипотеки в ближайшем будущем увеличится, это не подтолкнет цены на недвижимость вверх, хотя к этой мысли за последние годы все привыкли. О причинах такого вроде бы парадокса портал [www.irn.ru](http://www.irn.ru) рассказывал в статье «Ипотека в новых условиях будет сдерживать рост цен». Главное, чтобы ипотека была адекватной, а не безудержной, как в США, с их объемами кредитов sub-prime.

#### *Неравномерный рост*

Постепенное восстановление рынка жилищного кредитования по ипотечным программам началось во второй половине прошлого года. Осознание того, что дно кризиса пройдено, распространение информации о мощной господдержке этого рынка в лице АИЖК, а также наметившийся рост цен на недвижимость, подтолкнули население к повышению активности. Это привело к постепенной реализации отложенного спроса на покупку жилья с участием заемных средств. В итоге, ипотечный рынок вступил в 2010 год с наметившимися позитивными тенденциями.

Однако оживление относится, в основном, к вторичному рынку. «Здесь количество сделок по ипотеке с начала году растет в геометрической прогрессии, - говорит Елена Пономарева, генеральный директор «Фосборн Хоум». – Это связано с тем, что банки плавно смягчают условия кредитования, снижают процентные ставки и требования к размеру первоначального взноса. На первичном же рынке заметной активизации не наблюдается. Банки пока крайне осторожно возрождают пулы аккредитованных застройщиков, да и условия программ кредитования новостроек сейчас не очень привлекательны для заемщиков из-за ставок, которые значительно выше, чем на вторичном рынке». По словам Юлии Гераськиной, директора Департамента новостроек Est-a-tet, количество выданных кредитов с начала этого года увеличилось всего на 10%, кроме того на первичном рынке, в отличие от вторичного, ипотеку предоставляют всего несколько банков. Среди лидеров ипотечного кредитования на первичке эксперт называет Сбербанк, ВТБ24, Газпромбанк, МКБ, банк «Возрождение», Нордеа Банк. Риск банков при кредитовании новостроек повышен, ведь зависят они не только от платежеспособности заемщика, но и от надежности застройщика. Это сказывается на условиях, на которых банки выдают ипотечный кредит: по сравнению с вторичным рынком, ставки на строящееся жилье до оформления прав собственности выше на 2-4 %, а первоначальный взнос примерно на 10%.

## *Раскачивание первички*

Банки предпочитают работать по программам ипотечного кредитования на первичном рынке с наиболее надежными застройщиками. Последние, в свою очередь, привлекают к партнерству несколько банков для предоставления покупателям «ассортимента» программ. Например, в конце прошлого года ГК «Пионер» заключила соглашение с Московским кредитным банком для реализации квартир в ЖК «Лазаревское» на следующих условиях. Срок кредита – от 6 месяцев до 15 лет, сумма кредита – от 1 млн. руб. (либо эквивалент в соответствующей валюте) до 30 млн., но не более 70% от стоимости недвижимости. Минимальный первоначальный взнос - 30%. Процентные ставки в валюте: от 11% до 17% годовых, в рублях – 15-21% до регистрации права собственности, а после 12-18%. Комиссия за выдачу кредита составляет 1,5 % от суммы кредита единовременно (но не более 100 тыс. руб.)

«Сбербанк фактически вернулся к докризисным условиям кредитования физических лиц: возобновил кредитование строящегося жилья и отменил сторонний залог, уменьшил пакет запрашиваемых документов, ускорил сроки принятия решения. Единственным ограничением остаётся наличие двух поручителей, но это требование у Сбербанка присутствовало всегда», — констатирует Виталий Осьминин, руководитель службы маркетинга и рекламы «ЮИТ Московия». Кстати, Сбербанк с недавнего времени повысил конкурентоспособность, отменив любые комиссии за выдачу кредита. Такая программа в рамках акции по отмене комиссии за выдачу рублевых кредитов проходит, например, и в банке «Дельта Кредит».

## *Основные критерии*

С начала этого года общее снижение ставок на вторичном и первичном рынках по ипотечным кредитам составило 0,5-1%. «Оно не совсем так велико, как могло бы показаться, исходя из снижения ставки рефинансирования ЦБ и ставок по кредитам АИЖК», — подчеркивает Виталий Осьминин. Ипотечные брокеры так же говорят о том, что на сегодняшний день не стоит питать иллюзий относительно банковских программ и снижения ставки. «Надо учитывать, что каждый привлекательный пункт ипотечных программ, например, небольшой первоначальный взнос, либо длительный срок кредита, сказывается на величине процентной ставки в сторону ее увеличения. На сегодняшний день на рынке ипотечного кредитования наиболее выгодным балансом между предложениями банков и среднестатистическими возможностями заемщика можно считать следующие условия: размер первоначального взноса 30%, на 15 лет ставка 9% в долларах, либо 11,5% в рублях», — объясняет Елена Пономарева. Не стоит забывать, что не ставка по кредиту, а размер ежемесячных платежей является главным критерием доступности ипотеки, о чем аналитики «Индикаторов рынка недвижимости» писали еще до кризиса в статье «Главный критерий доступности ипотеки».

Срок кредита и размер первоначального взноса — вот два критерия, которые наряду с кредитной ставкой играют немаловажную роль при определении суммы, которую покупатель должен будет ежемесячно платить банку. У нас средний срок кредита 15-20 лет, на большее заемщик морально не готов решиться, поясняет Пономарева. Однако взяв кредит на длительный срок, и ежемесячно платя посильную сумму, покупателю стоит задуматься о том, что уровень его благосостояния, возможно, будет увеличиваться, и тогда кредит он сможет погасить досрочно.

## *Господдержка*

Решение жилищного вопроса — приоритетный нацпроект в России, поэтому господдержка в виде деятельности АИЖК распространяется на сегмент жилья эконом-класса. До недавнего времени агентство занималось фондированием лишь вторичного рынка, но с течением времени стали появляться программы и для новостроек. «Для сглаживания кризисных последствий на первичном рынке жилья и снижения дефицита предложения в конце 2009 года мы вывели на рынок программу «Стимул», которая предусматривает обеспечительные меры по реализации жилья в завершенных строительных объектах, — рассказывает Анна Любимцева, начальник управления анализа и исследований АИЖК. — Кроме того, в первом квартале 2010 года Агентством был разработан специальный кредитный продукт «Новостройка» (в рамках программы Внешэкономбанка).

Согласно его условиям, региональные партнеры Агентства осуществляют выдачу ипотечных кредитов для приобретения вновь построенного жилья по ставке ниже 11%. При этом предусмотрены дополнительные вычеты по процентной ставке для отдельных категорий населения (молодые семьи, получатели материнского капитала), а также для людей, планирующих купить квартиру эконом-класса». Максимальный размер кредита для Москвы и Санкт-Петербурга – 8 млн. руб., а для других регионов – 4 млн. руб. Кредиты предоставляются на приобретение квартир в домах, построенных не ранее 2007 года. Квартиры можно покупать и в готовых, и в строящихся домах, при условии, что права собственности на приобретенное жилье будут оформлены до конца 2010 года. В программе учитывается и стоимость 1 кв.м. жилья, и если она не превышает нормативов, указанных агентством, то процентная ставка по кредиту уменьшается на 0,5%. Например, в Москве, чтобы рассчитывать на пониженный процент, придется подыскать жилье не дороже 73 800 р. за кв.м.

В качестве партнеров АИЖК привлекает в основном мелкие и средние банки (занимающие по размерам активов места ниже 200-го в банковском рейтинге). Анна Любимцева считает, что планомерное ценовое давление на ипотечный рынок в первом квартале этого года со стороны АИЖК себя оправдало. «Партнеры АИЖК почти удвоили свое присутствие на рынке. Их доля в общем количестве выданных в I квартале кредитов выросла до 15%. В то же время первые по активам 50 банков потеряли фактически 9% рынка. Опережение прироста выдачи у средних и мелких банков связано с их более активным, по сравнению с крупными банками, пересмотром ценовой политики своих ипотечных программ в сторону снижения ставок. Таким образом, некоторый задел для улучшения условий кредитования у крупных банков с более дешевым фондированием остается, и можно ожидать во II квартале обострения ценовой конкуренции», — говорит эксперт.

Среди участников рынка прослеживается неоднозначное отношение к деятельности АИЖК. Банки-партнеры говорят о ней, как о ключевой поддержке на ипотечном рынке, брокеры видят в Агентстве активного лоббиста повышения спроса на ипотеку и снижения ставок на вторичном рынке, в коммерческих банках отношение к деятельности АИЖК более осторожное. Часть из них считают, что она препятствует формированию здорового конкурентного рынка. «Роль АИЖК по развитию ипотеки весьма значительна. Оно изначально формировалось с целью создать рынок там, где его на тот момент еще не было. На сегодняшний день в сфере ипотечного кредитования (во всяком случае, на вторичном рынке) не только сложился развитый рынок, он демонстрирует хорошие темпы восстановления после кризисного года. Однако монопольный доступ к государственным финансовым ресурсам предоставляет АИЖК возможность снижать свои ставки ниже разумного предела. Это не могут позволить себе коммерческие банки, и в этих условиях многие из них просто отказываются от развития ипотеки, — объясняет Динара Юнусова, вице-президент по развитию бизнеса DeltaCredit. — Мы считаем гораздо целесообразнее использовать государственные деньги не на прямое кредитование, а на активное субсидирование населения».

### *Ставки по кредитам и доступность жилья*

В АИЖК ожидают во втором квартале этого года обострения ценовой конкуренции среди банков, в результате которой ставки составят 13,1-13,3% в рублях, и 10,5-10,9% в валюте. Количество выданных ипотечных кредитов в России будет порядка 60-70 тыс., на общую сумму 70-85 млрд.рублей. Это почти в два раза больше, чем результаты первого квартала.

Постепенное улучшение условий ипотеки будет способствовать ее доступности, что повысит спрос на этот инструмент решения жилищного вопроса. Вместе с тем, как считают специалисты «Индикаторов рынка недвижимости», в настоящий момент это не приведет к повышению цен на жилье. В статье «Ипотека не влияет на доступность жилья» говорилось, что, по статистике, улучшение условий ипотеки совпадало с периодами роста рынка: повышением цен, ажиотажем, дефицитом, покупательской гонкой, коротким сроком экспозиции квартир. Сейчас рынок более стабилен и статичен, чем в докризисные годы. К тому же доля ипотечных сделок на рынке недвижимости составляет не более 15-20% от их общего числа, поэтому очень большого влияния на рынок она оказывать не должна. Другой вопрос, что доступность кредита сможет способствовать вымыванию качественных предложений с рынка, что уже наблюдалось до кризиса. А это, в конечном счете, может привести к их дефициту, который автоматически повлечет за собой рост цен. Такой сценарий развития событий весьма возможен, если не будет происходить постоянное наращивание объемов строительства. Таким образом, только в условиях насыщения рынка квадратными метрами ипотека сможет стать механизмом, который делает жилье более доступным, а не способствует росту цен. При наличии же дефицита жилья такой механизм не работает.