

Прошедший 2017 год стал годом окончательного восстановления ипотечного кредитования после кризиса. Объемы выданных кредитов на приобретение жилья превысили исторический максимум и продолжают показывать рост и в 2018 году. Эксперты прогнозируют дальнейший рост объемов ипотечного кредитования, отмечают популярность услуги по рефинансированию кредитов и считают, что при этом доступная ипотека может привести к росту цен на недвижимость.

Ипотечный бум продолжается

— банки —

По данным Банка России, в 2017 году в стране было выдано 1,1 млн кредитов на приобретение жилья на общую сумму 2 трлн руб., что побило все рекорды ипотечного рынка. Для сравнения, в докризисном 2014 году, который стал предыдущим лидером по объемам ипотеки, было выдано ипотечных кредитов на сумму 1,76 трлн руб. Росту популярности этой банковской услуги способствовало стабильное снижение ставок на протяжении всего 2017 года. Как отмечает Банк России, средневзвешенная процентная ставка по рублевой ипотеке достигла в декабре 2017 года рекордно низкого значения в 9,79% (по сравнению с 11,54% в декабре 2016 года).

Итоги ипотечного кредитования в 2017 году

Согласно статистике Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК), 48% всей ипотеки в России выдается в десяти активно развивающихся регионах. В их число входят Новосибирская область и Красноярский край. Как заявляет аналитический центр «Русипотека», абсолютным лидером по ипотечному кредитованию в стране остается Сбербанк, который контролирует больше половины этого рынка.

По словам территориального директора по работе с партнерами и ипотечному кредитованию Сибирского банка ПАО «Сбербанк» Марии Ромчановой, в 2017 году объем ипотечного кредитования в Сибирском банке превысил 81 млрд руб., опередив аналогичный показатель прошлого года более чем в полтора раза.

«Однозначно наблюдается рост интереса к ипотеке у населения», — комментирует Ромчанова. — Во многом этому способствует снижение ставок. К примеру, в 2017 году Сбербанк понижал ставку четыре раза. Сейчас ставки по ипотеке на приобретение жилья в новостройках составляют от 7,4%, на вторичном рынке они чуть выше — от 9,1%.

Кроме того, банк уже начал выдавать льготную ипотеку под 6% годовых для семей с детьми. Для семей с двумя детьми льготная ипотечная ставка действует первые три года, с тремя — пять лет. Первоначальный взнос при этом составляет 20%, а приобрести можно как готовое, так и строящееся жилье.

Одним из первых заявил о своем участии в «детской» ипотеке банк ВТБ, который также отметил существенный прирост в СФО как по количеству выдач ипотечных кредитов, так и по их объему. По словам вице-президента банка, управляющего розничным филиалом ВТБ в Новосибирске Станислава Могильникова, по СФО розничный бизнес ВТБ в 2017 году выдал 36 867 ипотечных кредитов на общую сумму 58,8 млрд рублей. Это на 15% больше по количеству выдач и на 24% больше по объему выдач, чем в 2016 году. Похожие цифры озвучил „Б“ банк «Левобережный», где рост объема выданных кредитов также составил 24% по отношению к 2016 году. Банк также согласился участвовать в «детской» ипотеке.

В два раза вырос объем ипотечных кредитов в Сибири у «Райффайзенбанка»: за 9 месяцев 2017 года было выдано 3,4 млрд руб. кредитов, что на 150% больше аналогичного периода 2016 года. Портфель практически удвоился и составил 7,5 млрд руб.



В 2017 году ключевая ставка менялась 6 раз и снизилась с 10% до 7,75% к концу года

Прорывом года в рейтинге «Высшая ипотечная лига» «Русипотека» назвала банк «Уралсиб», который вернулся в топ-10 банков впервые с 2013 года. Как рассказал „Б“ заместитель территориального директора по розничному бизнесу Новосибирской территориальной дирекции «Уралсиба» Владимир Вовкудан, объем ипотечных кредитов, выданных филиалом банка в Новосибирске, увеличился по сравнению с 2016 годом в 4,4 раза и составил более 1,3 млрд рублей. В целом по банку объем ипотечных кредитов вырос в 4,5 раза и составил 27 млрд рублей.

По словам руководителя офиса агентства недвижимости «Жилфонд» Олега Вонарха, сегодня 55–60% всех сделок с недвижимостью проходят с привлечением заемных средств. «В 2016 году процент был ниже», — поясняет Вонарх. — В 2017 году для рынка ипотечного кредитования характерен заметный рост. Рабочая ставка сейчас составляет 9,5% — такого в истории российского рынка ипотеки еще не было!»

«Ипотека стала доступнее, и вместе с этим люди стали относиться к ней иначе. Сейчас банковские кредиты на жилье берут даже те, кто ранее не был сторонником ипотеки. Дело в том, что ситуация на рынке изменилась,

снимать квартиру уже не так выгодно. Выгоднее — ипотека. Стоимость аренды сегодня может превышать размер обязательного ежемесячного платежа», — добавил спикер.

Рефинансирование набирает обороты

Во второй половине 2017 года стала активно развиваться услуга по рефинансированию ипотечных кредитов, что стало логичным результатом последовательного снижения Банком России ключевой ставки. По оценке «Русипотеки», число сделок по рефинансированию заняло 8% от общего объема продаж ипотечных кредитов.

«Сначала люди занимали выжидательную позицию, потом стали приходить на консультации, затем начали принимать решение о рефинансировании. Последние 8–9

месяцев количество желающих перекредитовать ипотеку под более низкий процент ошутимо выросло. Рефинансирование становится все популярнее», — комментирует Олег Вонарх. — Ставки по программам рефинансирования, как и по ипотеке, снизились. Сейчас рабочая ставка по программам рефинансирования — от 9 до 10%. Год назад она была выше где-то на 1,5–2%.

При этом в некоторых банках доля рефинансирования доходит до 50% от всех ипотечных кредитов. «К концу 2017 года порядка 50% от всего объема составляли кредиты, выданные на рефинансирование ранее полученной ипотеки», — подтверждает заместитель начальника управления ипотечного кредитования банка «Левобережный» Евгения Гречихина. — Еще около 38% — кредиты на приобретение готового жи-

лья, оставшиеся 12% — это приобретение строящегося жилья и улучшение жилищных условий».

Похожие цифры — до 50% — озвучила начальник отдела продаж ипотечных кредитов РЦ «Сибирский» Райффайзенбанка Ирина Ярыгова. «В банке действует одна программа рефинансирования ипотечных кредитов сторонних банков, и это одна из самых востребованных программ. В „Райффайзенбанке“ ставка фиксированная — 9,5%, — добавила спикер.

Ожидать ли дальнейшего роста ипотечного кредитования или максимум достигнут?

В целом прогнозы экспертов на 2018 год оптимистичны.

«Безусловно, в условиях снижения процентных ставок мы ожидаем продолжения прошлогоднего увеличения объемов ипотечного кредитования», — говорит Евгения Гречихина. — При этом, если реальные доходы населения покажут такие же темпы роста, какие мы наблюдаем у падающих ставок, наши планы и прогнозы относительно ипотечного портфеля будут очень оптимистичными».

Станислав Могильников (ВТБ) считает, что снижение ставок по ипотеке продолжится, но уже не такими стремительными темпами, как в 2017 году. По его словам, росту спроса и выдач по ипотеке также существенно способствует программа государственной поддержки под 6% для семей с двумя и более детьми.

Мария Ромчанова отмечает, что ситуация на рынке во многом будет зависеть от того, продолжит ли Банк России снижать ключевую ставку. «Если ключевая ставка продолжит снижение, то похожая тенденция наметится и в банке», — пояснила она. По словам Ромчановой, Сбербанк продолжает работу по оптимизации процесса выдачи ипотечных кредитов. Так, банк запустил сервис электронной регистрации «ДомКлик».

Крайне незначительный рост — 10–15% — прогнозирует Ирина Ярыгова. «В 2018 году мы ожидаем объем выдач ипотечных кредитов на уровне текущего года. Одна из причин — постепенное насыщение ипотечного рынка», — говорит она. — Еще один сдерживающий фактор — цены на недвижимость. По мере восстановления потребительского спроса с большой долей вероятности цены на рынке жилья начнут расти, постепенно возвращаясь на докризисный уровень».

Поэтому, как отмечает Олег Вонарх, сейчас благоприятное время для покупки квартиры в ипотеку.

По данным Национального бюро кредитных историй (НБКИ), уже сейчас заметен существенный рост выдачи ипотечных кредитов. В целом по стране в январе 2018 года было выдано на 63% больше кредитов на приобретение жилья по сравнению с аналогичным периодом 2016 года. При этом в абсолютных лидерах по росту оказались Томская и Омская области, где выдача ипотечных кредитов увеличилась на 166% и 148% соответственно. Также высокую динамику роста показала Иркутская область (114,5%). Прирост в Новосибирской области по сравнению с январем 2017 года составил 44%.

Маргарита Решетинская

ПИФы в Сибири: экспансия федералов

— финансы —

Рост Сибирского рынка ПИФов оказался не столь бурным, как в целом по России. А региональные ПИФы вынуждительно сократили активы, не выдержав конкуренции с федеральными игроками. Но в 2018 году участники рынка верят в приток средств от бывших банковских вкладчиков и научно-производственного сектора.

Сибирские консерваторы

2017 год стал для российского рынка открытых ПИФов рекордным по объему вложений частных инвесторов, которые составили, по данным Национальной лиги управляющих, 73,2 млрд руб. До небывалой величины возросла к концу года стоимость чистых активов розничных ПИФов.

● По данным Сибирского ГУ Банка России на 31.12.2017 года, в СФО зарегистрировано 45 открытых ПИФов: 42 — в Новосибирской области, 2 — в Иркутской области и 1 —

в Красноярском крае. ПИФов в стадии формирования в СФО нет.

Увеличился приток средств и со стороны пайщиков Сибирского региона, сообщил гендиректор «Газпромбанк — Управление активами» Алексей Антонюк. «В прошлом году мы привлекли в Сибирь рекордный объем инвестиций в ПИФы, — вторит дивизионный директор УК «Альфа-Капитал» по Сибири и Дальнему Востоку Юрий Афанасьев. — Банковские вклады потеряли привлекательность из-за снижения ставок: за последние годы они снизились в разы. Реальный сектор тоже стал менее интересен, как всегда бывает, когда инвесторы наблюдают снижение покупательной способности населения». За 2017 год активы ПИФов УК «Альфа-Капитал» по СФО выросли на 85%, а количество клиентов — на 20%, оценил топ-менеджер.

Однако в Новосибирске частные инвесторы проявляли меньше активности, чем жители других крупных региональных столиц, отметил Антонюк. Директор Новосибирско-

го инвестиционного партнерства «Вербакапитал» Евгений Поляков согласен с Антонюком. «Предполагаю, что в Сибири спрос на ПИФы всепокойнее», — говорит топ-менеджер. — Сибиряки консервативны: это особенность менталитета. Возможно, не так хорошо разбираются в современных способах инвестирования».

По версии Антонюка, предпочтение сибирских инвесторов не имеют региональной специфики. Как и в целом по России, в СФО отток банковских вкладчиков закономерно обеспечил приток в ПИФы консервативных инвесторов, поэтому наиболее интересен, как всегда бывает, когда инвесторы наблюдают снижение покупательной способности населения». По мнению того, инвесторов в прошлом году интересовали IT-сектор и бумаги иностранных компаний.

Федералы в активном поиске

Директор по корпоративным рейтингам «Эксперт РА» Александра Таранникова полагает, что на поле

ПИФов СФО лидируют флагманы российского рынка — «Сбербанк Управление активами», «Альфа-Капитал» и «Газпромбанк — Управление активами». Господин Афанасьев подтвердил, что большую часть сектора ПИФов занимают федеральные компании.

По данным Сибирского ГУ Банка России на конец 2017 года, в СФО зарегистрировано девять управляющих компаний и 45 открытых ПИФов. За последний год число региональных управляющих компаний уменьшилось на три, а чистые активы ПИФов сократились на 81,67% — со 140,6 млрд руб. до 26,3 млрд руб.

Местные управляющие компании проигрывают конкуренцию федеральным игрокам, считает директор Новосибирского филиала «БКС Премьер» Григорий Сосновский. «Лидеры рынка ПИФов в основном аффилированы с крупными банками, и с 2017 года активно используют разветвленную сеть банковских отделений для продажи ПИФов вкладчикам, разочарованным сокращением ставок», — объяс-

няет Сосновский. — Клиенты пока нечасто склонны принимать самостоятельные инвестиционные решения, поэтому энергичные продавцы идут успешно. А местные управляющие компании не имеют широких сетей сбыта и никогда не были нацелены на продажи на открытом рынке. Они по-прежнему ждут активности от инвесторов, как это было в предыдущий пиковый период, в 2006 году. Но этого нет». Это подтверждает гендиректор новосибирского «ТМ-траст» Анна Зырянова. По ее мнению, местные компании нацелены не на поиск новых клиентов, а на сохранение долгосрочных отношений. «В „Вербакапитале“ в 2017 году не было притока инвесторов, но мы и не занимаемся активным привлечением клиентов», — комментирует ситуацию Поляков. — Прежние инвесторы тоже не стремились существенно увеличивать счета».

По оценке Александры Таранниковой, ПИФы под управлением крупных федеральных компа-

ний в прошлом году продемонстрировали в основном высокую доходность. Так, у «Альфа-Капитала» наибольшую доходность в 2017 году показали ПИФы «Стратегические инвестиции» (инвестиции в средние и долгосрочные рублевые и валютные облигации) — 46,5% и «Технологии» (акции компаний мировых лидеров в области высоких технологий) — 33,55%. Доходность ПИФов под управлением «Вербакапитала», по словам Полякова, в прошлом году немногим превысила 8%.

Инвесторы молодеют

По данным Афанасьева, портрет среднего инвестора ПИФа в Сибири — это человек старше сорока лет со стабильной зарплатой (а иногда и арендным доходом), способный самостоятельно содержать семью. «Средний возраст инвестора — 40–45 лет, — соглашается Григорий Сосновский. — А вот пожилые состоятельные люди к инструменту ПИФов часто относятся с настороженностью».