УДК 336.77(470):332.8

Кулешова В. Ю., Каратаев А. С.
Kuleshova V. Yu., Karataev A. S.

МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА

MORTGAGE LENDING SUPPORTIVE MEASURES IN TIMES OF CRISIS

В данной статье рассмотрены меры поддержки ипотечного кредитования в условиях кризисной ситуации в России. Так как одной из главных задач социально-экономического развития России является задача формирования рынка доступного жилья через создание условий для сбалансированного увеличения спроса платежеспособного населения на него, то проблемы ипотечного кредитования и методы их решения носят актуальный характер.

In this article the measures to support mortgage lending in crisis times situation in Russia are described. Since one of the main tasks of social and economic development of Russia is the task of forming the market of affordable housing through the creation of conditions for a balanced increase in demand on the purchasing power of the population it is a problem of mortgage lending and their solutions are relevant.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, рынок, кредит, процентная ставка, льготная ипотека.

Keywords: mortgage lending, market, credit, interest rate, preferential mortgage.

В настоящий момент даже для достаточно состоятельных россиян банковский кредит является почти единственной возможностью приобрести недвижимость. Но будет ли снижаться ипотека в 2016 году? Существующий уровень процентных ставок существенно ограничивает спрос на «квадратные метры».

В 2014 году объем ипотечных кредитов, выданных российскими банками, достиг рекордного уровня. Наши сограждане брали в долг и покупали квартиры крайне активно. Все изменилось после резкого падения цен на нефть, обострения конфликта России с экономически развитыми странами и обвала курса национальной валюты.

Во-первых, практика выдачи и обслуживания дешевых валютных кредитов прекратилась. Данные займы резко перешли в разряд проблемных и сильно ухудшили качество кредитных портфелей банков. Во-вторых, рост учетной ставки под влиянием решений ЦБ привел к тому, что ипотечные кредиты в национальной валюте достигли уровня 17–18 %. В-третьих, объем выданных кредитов в первом полугодии 2015 сократился чуть ли не вдвое.

На первый взгляд – катастрофа и стагнация рынка. Но в данном случае проявились только краткосрочные факторы.

Правительство было вынуждено запустить программу субсидирования ипотечных ставок на рынке новостроек весной текущего года из-за резкого удорожания коммерческой ипотеки после повышения ключевой ставки ЦБ РФ в декабре 2015 г. Программа субсидирования ипотечной ставки стала ответом на резкое повышение ключевой ставки Центробанка в декабре прошлого года с 10,5 % до 17 %. Банки сразу же подняли ставки до «заградительных» 17–18 %, и была разработана программа поддержки ипотеки, которая позволяет покупать квартиры с использованием кредитных средств по ставке 12 % годовых.

Согласно условиям программы, ипотечные кредиты по льготной ставке в 12 % можно взять только на приобретение жилья на первичном рынке. При этом размер первоначального взноса должен составлять не менее 20 % от стоимости жилья, а размер кредита не превышать

3 млн руб. Исключение сделано для Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга, где максимальная сумма кредита составляет 8 млн руб. Программа действует с 1 марта 2015 г. по 1 апреля 2016 г., но власти рассматривали возможность продления проекта после оценки его результатов.

Власти РФ в соответствии с законом о льготной ипотеке планировали в 2015 г. выделить 20 млрд руб. российским банкам для субсидирования ставок по ипотечным кредитам на приобретение первичного жилья, чтобы они были не выше 12 % годовых. Предполагалось, что это позволит банкам выдать ипотечные кредиты на 400 млрд руб. Позднее правительство РФ расширило программу до 700 млрд руб. по объему кредитов.

19 января 2016 г., замминистра финансов России Алексей Моисеев заявил, что правительство РФ, скорее всего, не будет продлевать субсидирование льготных ставок по ипотеке, но может рассмотреть иные механизмы поддержки ипотеки [2].

«Спрос на рынке новостроек массового сегмента довольно чувствителен к размеру ипотечных ставок, поскольку доля сделок с привлечением заемных средств в проектах может достигать 80–85 % от общего объема продаж, – говорит руководитель ипотечного центра Est-a-Tet Алексей Новиков. – Первой и естественной реакцией спроса на изменение условий кредитования в сторону повышения ставок будет сокращение объема сделок, которое может достигнуть 40 % от среднегодового уровня 2015 г. Однако глубина падения спроса на ипотеку будет во многом зависеть от того, какие ставки будут предложены банками после отмены субсидирования. При текущей ключевой ставке в размере 11 % по стандартным программам без субсидирования банки предлагают ставки не ниже 13,5 %. При массово представленной на рынке ставке в размере 13–13,5 % падение объема ипотечных сделок может сократиться с 40 % до 20 %, а в перспективе – вернуться на уровень 2015 г.» [2].

По словам Алексея Новикова, после первого шока потенциальные заемщики, которые все-таки нацелены на приобретение жилья, вернуться на рынок, поскольку рост ставки на 2 п. п. нельзя считать существенным для людей, которым необходимо улучшение жилищных условий, такая ставка не является запредельной и соответствует докризисному уровню. Поэтому маловероятно, что ситуация первого квартала 2015 г., когда с повышением ключевой ставки ЦБ по ипотечным программам средний уровень ставок был выше 18 %, а объем ипотечных сделок упал в 2 раза, повторится. Спрос на ипотеку, продолжает Новиков, во многом сократится за счет тех заемщиков, которые сомневались в том, что потянут такие серьезные долговые обязательства, однако привлекательные ставки подталкивали их к сделке. Более высокий уровень ипотечных ставок оставит на рынке людей, которые серьезно нацелены на покупку [2].

В последние месяцы более половины квартир продается в ипотеку с господдержкой, остальные – за единовременную стопроцентную оплату. Сейчас несубсидированные ставки составляют 14–15 % (против 10,4–12 % субсидированных). Если этот уровень несубсидированных ставок сохранится при отмене господдержки, доля ипотечных сделок сократится незначительно. Такие ставки были обычными в 2011–2014 гг., при том, что инфляция была существенно ниже, чем сейчас. Если ставки вырастут, ипотека может остановиться. Длительные рассрочки, на мой взгляд, не лучший выход: они очень рискованны и для застройщика, и для дольщиков, так как за 2–3 года деньги могут серьезно обесцениться и их может не хватить на завершение строительства.

«На сегодняшний день доля квартир, реализуемых с привлечением ипотеки по ряду объектов, достигает 70 % от общего объема продаж. Подавляющее большинство этих сделок проходит по субсидированной ипотечной ставке. В случае непродления программы эта доля снизится на 30–40 %, что приведет к возникновению отложенного спроса со стороны населения. В этой связи девелоперы будут вынуждены развивать программы по рассрочкам, увеличивать предложения беспроцентных рассрочек, снижать первоначальный взнос, чтобы хоть как-то сохранить спрос, – комментирует Николай Урусов. – Думаю, что за оставшиеся полтора месяца действия программы спрос на приобретение строящейся недвижимости вырастет» [1].

Все эти факторы, вкуче с завершением программы государственного субсидирования ипотеки в марте текущего года, подстегнули покупателей и в ближайшие 2 месяца повысили активность на рынке на 25–30 %.

В начале года фиксировалось увеличение потока покупателей на 30 %: люди хотят успеть приобрести квартиру и взять кредит под выгодный процент, говорится в сообщении пресс-службы компании.

После отмены госсубсидирования банки будут рассчитывать стоимость кредитов, исходя из размера ключевой ставки, предполагаемой прибыли и операционных расходов. Таким образом, ожидается пересмотр существующих ипотечных программ и удорожание кредитов. Скорее всего, заемщикам нужно ориентироваться на ставки в размере 13–14 %, отмечается в сообщении. Однако специалисты компании не исключают, что крупнейшие игроки рынка смогут предложить более привлекательные условия с учетом имеющихся у них ресурсов [1].

Министерство строительства и ЖКХ РФ тем не менее еще не оставляло надежды на продление программы. «Уже очевидно, что эта программа серьезно повлияла на сохранение ипотеки. Наша точка зрения, что ее в том или ином виде нужно продлевать, мы будем обсуждать это. Но дальше уже будет премьер-министр принимать окончательное решение... когда будет виден годовой результат всей программы», – заявил 21 января глава Минстроя Михаил Мень. Решение относительно продления программы льготной ипотеки кабинет министров принял уже в конце февраля, передает РИА «Новости» [1].

Заявления финансовых властей о скором завершении госпрограммы льготной ипотеки заставило ускориться тех, кто планировал приобрести жилье, чтобы успеть взять кредит по сниженным ставкам. Очередной этап ослабления рубля (на фоне падения цен на нефть ниже 30 \$ за баррель курс доллара достигал исторических максимумов) также подтолкнул потенциальных покупателей быстрее принимать решение: в периоды девальвации рубля наши соотечественники всегда ждут роста цен на все и потому стараются как можно скорее потратить рубли. Соответственно, ближайшие пару месяцев было заметное оживление рынка недвижимости.

Об ажиотаже, сравнимым с тем, что случился в конце 2014 г., речи не идет – платежеспособность населения снизилась до такой степени, что даже бытовой техникой люди запасаются в кредит (банкиры, занимающиеся кредитованием посетителей торговых центров, сообщили о нетипичном для января росте спроса на их услуги. Однако, скорее всего, покупательская активность на рынке недвижимости будет выше среднего для прошлого года уровня.

Это можно было бы считать хорошей новостью, если бы не одно, но очень серьезное «но». Спровоцированные внешними причинами скачки покупательской активности в условиях серьезного падения доходов очень быстро приводят к исчерпанию оставшегося, весьма ограниченного, платежеспособного спроса.

Нечто подобное случилось в конце 2014 – начале 2015 гг. После рекордного ажиотажа в декабре 2014 г. – как раз из-за обвала рубля, в первом квартале 2015 г. активность покупателей упала в разы. Фактически, первые признаки жизни рынок начал подавать только после старта госпрограммы субсидирования ипотеки.

Граждане, которые, не будь сообщений об окончании программы льготной ипотеки в марте и пертурбаций на валютном рынке, купили бы жилье только через несколько месяцев, постарались приобрести его сейчас. И спрос, который в иных условиях был бы реализован в течение года, будет исчерпан в ближайшие пару месяцев. А в апреле мы увидим существенный провал покупательской активности. На несколько месяцев, возможно до осени, рынок может просто «умереть».

Что делать в таких условиях участникам рынка? Покупателям можно посоветовать все-таки заключить сделку до окончания программы льготной ипотеки. Если, конечно, финансовые возможности действительно позволяют совершить столь дорогостоящую покупку. Брать

кредит в надежде на авось никогда нельзя, а при нынешнем состоянии экономики – тем более. Даже по очень привлекательной ставке.

Для застройщиков период активизации рынка, пусть и кратковременный, – это хорошая возможность нарастить продажи и сформировать финансовую подушку, которая позволит пережить грядущие непростые времена. Только цены ни в коем случае повышать не надо – в условиях очень низкой платежеспособности потенциальных покупателей и огромного превышения предложения над спросом даже относительно небольшая прибавка к цене может стать фатальной для конкурентоспособности объекта. В принципе, то же самое касается и продавцов на вторичном рынке: «девальвационной» активизацией рынка нужно воспользоваться для продажи квартиры, а не для повышения ее стоимости. В противном случае шанс реализовать недвижимость, даже с хорошей скидкой, может представиться еще очень нескоро [3].

Правительство России рассматривает возможность субсидирования первого взноса по ипотеке после окончания в марте программы льготного ипотечного кредитования. Об этом министр строительства и ЖКХ Михаил Мень сообщил в интервью телеканалу НТВ.

«Рассматривается вариант субсидирования первого взноса ипотеки, что тоже очень важно, потому что первый взнос составляет порядка 30 % (от общей стоимости жилья) — сейчас у банков завышенные риски», – пояснил Михаил Мень [3].

«Есть разные точки зрения относительно поддержки той же ипотеки. Рассматривается вариант субсидирования первого взноса ипотеки, что для людей очень важно», – рассказал Мень в интервью телеканалу НТВ в воскресенье, 24 января 2016 г. [3].

По его словам, сегодня банки из-за завышенных рисков стараются сделать первый взнос порядка даже не 20 %, а 30 %. Министр отметил, что также рассматриваются и другие меры поддержки. По его словам, в нынешней ситуации, когда нехватку средств испытывают и региональные власти, и муниципалитеты, и застройщики, государство должно помогать им с инфраструктурой.

«Я имею в виду и внутриквартальные дороги, и внешние сети, и даже часть социальной инфраструктуры», – отметил он [3].

Напомним, правительство было вынуждено запустить программу субсидирования ипотечных ставок на рынке новостроек весной текущего года из-за резкого удорожания коммерческой ипотеки после повышения ключевой ставки ЦБ РФ в декабре. Согласно условиям программы, ипотечные кредиты по льготной ставке в 12 % можно взять только на приобретение жилья на первичном рынке. При этом размер первоначального взноса должен составлять не менее 20 % от стоимости жилья, а размер кредита не превышать 3 млн руб. Исключение сделано для Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга, где максимальная сумма кредита составляет 8 млн руб. Программа действует с 1 марта 2015 г. по 1 апреля текущего года, но власти рассматривали возможность продления проекта после оценки его результатов.

Ранее замминистра финансов России Алексей Моисеев заявил, что правительство РФ, скорее всего, не будет продлевать субсидирование льготных ставок по ипотеке, но может рассмотреть иные механизмы поддержки ипотеки [3].

Вероятное окончание программы льготной ипотеки в марте и обвал рубля будут стимулировать активность покупателей на рынке недвижимости в ближайшие пару месяцев. Однако искусственная активизация спроса, не подкрепленная реальным ростом платежеспособности населения, чревата жесткой просадкой рынка в дальнейшем.

Еще одна мера поддержки ипотечного кредитования была предложена Агентством ипотечного жилищного кредитования (АИЖК).

АИЖК начинает выдавать ипотеку с плавающими ставками, привязанными к фактическому уровню инфляции. Это новый продукт для рынка. Впрочем, эксперты указывают на низкий спрос на кредиты с переменными ставками и не верят в скорое снижение инфляции, что могло бы простимулировать спрос на продукт АИЖК.

О том, что АИЖК запускает выдачу ипотеки с переменной ставкой, «Ъ» рассказал замгендиректора АИЖК Артем Федорко. Кредит можно оформить на приобретение ипотеки на первичном, вторичном рынках, либо рефинансировать ранее выданный кредит. Процентная ставка по такой ипотеке будет рассчитываться исходя из фактического уровня инфляции, публикуемого Росстатом, за три месяца, предшествующих выдаче кредита, плюс 4,9 процентного пункта (включает маржу, стоимость риска и стоимость фондирования для АИЖК). Так, процентная ставка для плавающей ипотеки в первом квартале 2016 г. составит 13,2 %, пояснил господин Федорко. Ставка будет пересматриваться раз в квартал в зависимости от изменения фактического уровня инфляции. АИЖК занимается разработкой ипотечного продукта с плавающей ставкой с конца прошлого года. Программа будет запущена уже на этой неделе, уточнили там. Выдавать такую ипотеку АИЖК будет за счет собственных средств [5].

Ежемесячный платеж по новому кредиту фиксируется на весь срок и не зависит от изменения процентной ставки, что исключает вероятность непредвиденного роста расходов заемщика при обслуживании ипотечного кредита даже в случае роста инфляции, поясняет Артем Федорко. В случае роста процентной ставки ежемесячный платеж расти не будет, однако увеличится сам срок выплат по ипотеке, при снижении инфляции ставка по кредиту и, соответственно, срок будут сокращаться [5].

Ипотечные продукты с плавающей ставкой, привязанной к определенным индикаторам, были на рынке и раньше. «Обычно банкиры привязывают плавающую ставку к индикаторам, которые находятся в определенной корреляции со стоимостью фондирования для банка – например, ставке рефинансирования, индексам Libor или Mosprime», – поясняет директор департамента ипотечного кредитования Банка Москвы Георгий Тер-Аристокесянц. По его словам, в случае роста этих показателей дорожает фондирование для банков и растет платеж по кредиту, а в случае снижения, соответственно, дешевеет. В итоге банки не несут убытков вне зависимости от характера изменений, происходящих с индикаторами, к которым привязаны выплаты по ипотеке [5].

Однако, несмотря на наличие продуктов с плавающей ставкой, какого-либо значительного объема в структурах банковских выдач они не занимают. Граждане предпочитают приобретать ипотеку по фиксированным ставкам, так как этот продукт для них более понятен, указывают банкиры. Сомневаются эксперты и в востребованности нового продукта АИЖК. «Несмотря на очевидно положительные для заемщика стороны – фиксированный ежемесячный платеж, который не будет меняться в зависимости от изменения ставки, заемщик в любом случае принимает на себя инфляционные риски, – поясняет главный экономист „ПФ Капитал“ Евгений Надоршин. – Сейчас экономика находится в кризисе, и не исключено, что темпы роста инфляции могут ускориться, а значит, вырастет и срок оплаты ипотечного кредита» [5].

Артем Федорко указывает: «Продукт пока находится в состоянии пилотного запуска, поэтому каких-то конкретных целей по объему выдачи агентство не имеет». В своих прогнозах АИЖК опирается на целевые показатели, установленные Банком России, – инфляция на уровне 4 % уже в 2017 г. [5].

Впрочем, экспертам верить в это слабо. «Риски ускорения инфляции в России всегда высоки, поэтому возможность того, что на длительном сроке ставка по такой ипотеке может вырасти, более вероятна», – говорит аналитик Альфа-банка Дмитрий Долгин. Если инфляция действительно снизится с текущих 12,9 % по итогам 2015 г. до 4 %, вслед за ней должна снизиться и стоимость обычной банковской ипотеки — и в этом случае не исключено, что в результате банковская ипотека будет стоить дешевле, чем привязанный к инфляции продукт АИЖК [5].

К концу 2015 г. проявил себя еще один фактор. Объемы депозитов россиян за первое полугодие 2015 сократились на 8,5 %. Держать эти средства в наличной форме невыгодно. Нашлось немало желающих использовать недвижимость как альтернативное направление

инвестирования. Таким образом, отвечая на вопрос о том, будет ли развиваться ипотека в 2016 году, можно уверенно сказать, что будет.

Литература

1. Застройщики и риелторы о прекращении субсидирования ипотечной ставки // Индикатор рынка недвижимости : сетевой журнал. 2016. URL: <http://www.irn.ru/news/105289> (дата обращения: 01.06.2016).

2. Отмена субсидирования ипотеки: первая реакция – 40% падения спроса, в перспективе полугодия – восстановление до показателей 2015 года // Инвестиции в будущее : сетевой журнал. 2016 URL: http://www.estatet.ru/news/press/otmena_subsidirovaniya_ipoteki_pervaya_reaktsiya_40_padenie_sprosa_v_perspektive_polugoda_vosstanovl/ (дата обращения: 13.05.2016).

3. Программу субсидирования первоначального взноса по ипотеке могут запустить в РФ // Индикатор рынка недвижимости : сетевой журнал. 2016 URL: <http://www.irn.ru/news/105369.html> (дата обращения: 01.06.2016).

4. Рынок недвижимости в ближайшие месяцы ждет оживление // Индикатор рынка недвижимости : сетевой журн. 2016 URL: <http://www.irn.ru/news/105366.html> (дата обращения: 01.06.2016).

5. Францева В. Ипотека ловит волну инфляции. АИЖК запускает кредиты с плавающими ставками // Газета «Коммерсантъ» 25.01.2016. URL: <http://www.kommersant.ru/doc/2900156> (дата обращения: 01.06.2016).

Статья поступила в редакцию 28.01.2016.