

НЕДВИЖИМОСТЬ

«Роста просрочки по ипотеке ожидать не стоит»

В результате продления программы ипотечного кредитования с государственной поддержкой ипотека по-прежнему остается одним из драйверов роста банковской розницы. Однако на федеральном уровне прорабатываются другие форматы господдержки этого вида кредитования. Как развивается ипотечный рынок в Нижегородской области, рассказывает директор ГП НО «Нижегородский ипотечный корпоративный альянс» (НИКА, оператор государственного Агентства по ипотечному жилищному кредитованию в Нижегородской области) Андрей Гнеушев.

— интервью —

— Каков ваш прогноз по изменению ипотечных ставок до конца года и в следующем году в контексте того, что госпрограмма поддержки заканчивается?

— На сегодняшний день ставки не столь высоки, как это было, например, в 2009 году, рынок стабилизировался. В этом и есть основная заслуга введенной в сложное время госпрограммы субсидирования ставок по ипотечным кредитам, выдаваемым на покупку строящегося жилья. Программа действует до конца года, со своими основными задачами она справляется, и результат очевиден. Дальнейшее снижение кредитных ставок будет зависеть прежде всего от денежно-кредитной политики ЦБ РФ, так как их уровень имеет сильную корреляцию с ключевой ставкой и пока Минстрой РФ не планирует продлевать программу господдержки ипотеки.

— Какими, на ваш взгляд, могут быть альтернативные инструменты поддержки отрасли?

— Конечно, субсидирование ставок дает неплохой эффект. Но необходимо смотреть на рынок шире. Поэтому сейчас АИЖК обсуждает с Министерством финансов РФ и Банком России инструменты, которые позволят ипотеке развиваться без государственной поддержки. Прежде всего речь идет о разработке нового механизма по выпуску ипотечных облигаций в рамках Фабрики ипотечных ценных бумаг АИЖК. Этот инструмент предусматривает выпуск ценных бумаг с гарантией АИЖК на программной основе. Этот, на мой взгляд, перспективный источник фондирования позволит снизить стоимость финансовых ресурсов, что самым благоприятным образом скажется на динамике ставок.

— Как в Нижегородской области работает госпрограмма помощи ипотечным заемщикам, оператором которой является АИЖК?



Как вы оцениваете инициативу Минстроя РФ увеличить предельную сумму возмещения с 10% до 20% остатка кредита?

— На мой взгляд, программа достаточно эффективна. Благодаря ее реализации у нижегородских заемщиков госпредприятия НИКА, попавших в трудную финансовую ситуацию, появилась возможность уменьшить остаток основного долга по ипотечному кредиту, хотя и не более чем на 600 тыс. руб. И, разумеется, решение в сторону увеличения процента возмещения положительно скажется на рынке ипотечного кредитования в целом. Эта мера призвана «успокоить» рынок путем снижения количества дефолтов.

— Программа господдержки ипотечного кредитования в этом году была скорректирована. Как это повлияло на развитие нижегородского рынка?

— Мы фиксируем рост объемов ипотеки, и это связано с реальным снижением ставок благодаря решению правительства о субсидиях. При этом увеличение объемов кредитования происходит, несмотря на сложную экономическую ситуацию в стране: ипотека становится все более популярной, и граждане предпочитают использовать заемные средства, а не одновременно выплачивать всю сумму. С начала 2016 года рост рынка ипотеки превысил 40%. Все эти позитивные тенденции необходимо закрепить. Сегодня ры-

ночные ставки действительно снизились, однако нужно постоянно держать это направление в фокусе внимания.

— Стоит ли вообще брать ипотеку в условиях экономической нестабильности? Какие продукты стоит выбрать?

— Делая выбор в пользу ипотеки, человек в первую очередь должен адекватно оценивать свои возможности. Брать кредит стоит в той валюте, в которой выплачивается заработная плата, соизмерять доход и платеж по ипотеке. И не стоит экономить на страховании.

Отмечу, что в 2016 году появился новый продукт — ипотека с временной ставкой. Он не имеет каких-либо региональных ограничений, потенциально участвовать в ее реализации могут партнеры и региональные операторы АИЖК по всей стране. Перед запуском проекта НИКА тоже подавала заявку на его реализацию. Главная особенность программы состоит в том, что ставка зависит от индекса потребительских цен и ежеквартально пересчитывается на основании официальных данных Росстата. При этом ежемесячный платеж по кредиту фиксируется на весь его срок и не зависит от изменения процентной ставки, что исключает вероятность увеличения ежемесячного платежа по кредиту даже в случае резкого роста инфляции. В качестве переменной величины в этом случае выступает срок кредита, который или сокращается, или увеличивается в соответствии с динамикой инфляции. По расчетам разработчиков продукта, если темпы снижения инфляции будут соответствовать целевым показателям Банка России на 2016–2018 годы, плановый срок погашения такого кредита будет почти в два раза короче, чем по классическому кредиту с фиксированной процентной ставкой с аналогичными параметрами. Очевидно, что переплата процентов в этом случае значительно уменьшится. Сегодня

процентная ставка по этой опции составляет 10,16% годовых, это одно из наиболее выгодных предложений на рынке.

Кроме того, существует ряд специальных программ, способных помочь в решении квартирного вопроса. В их числе — и ипотека с господдержкой со ставкой от 11%, о которой мы уже говорили, и «Военная ипотека» (11,5% годовых), и программа целевого кредитования под залог имеющейся квартиры, а также рефинансирование действующей ипотеки со ставками от 12,5%. Традиционно наш основной заемщик — нижегородец со стабильным официальным доходом. Но особое внимание мы уделяем многодетным семьям, а также участникам госпрограммы «Жилье для российской семьи», для которых предусмотрены специальные вычеты из стандартных ставок.

— В августе было объявлено, что АИЖК будет выкупать секции и целые корпуса в строящихся домах для создания в России цивилизованного рынка арендного жилья. Насколько перспективны эти намерения на арендном рынке в Нижегородской области?

— На сегодняшний день в Нижегородской области уже есть два проекта, реализованных в рамках госпрограммы «Арендное жилье» при поддержке облправительства и АИЖК. Первый проект — строительство жилья для работников Арзамаского приборостроительного завода, для которых был возведен многоквартирный жилой дом в Арзамасе. Все квартиры уже выкуплены работниками предприятия с использованием льготной ипотеки от нашего предприятия. В рамках второго проекта был построен жилой дом в городе Бор для сотрудников судостроительной компании «Волжское пароходство». И так как потребность в жилье для сотрудников существует у многих предприятий города и области, НИКА планирует и дальше развиваться в регионе это перспективное направление.

— Растут ли объемы просроченной ипотечной задолженности нижегородских заемщиков?

— Мы видим, что существующий ипотечный портфель довольно качественный и хорошо обслуживается: просрочки по кредитам, номинированным в рублях, практически не растут. При рассмотрении заявлений на предоставление ипотечного займа проводятся необходимые процедуры оценки кредитной и платежеспособности заемщика и предмета ипотеки в соответствии с требованиями АИЖК. И, согласно прогнозам аналитического центра АИЖК, существенного роста просроченной задолженности по ипотечным кредитам не ожидается.

— Каков ваш прогноз относительно развития рынка ипотечного кредитования в Нижегородской области?

— Прогнозы оптимистичные, несмотря на риски, связанные с влиянием внешних факторов. Положительный эффект могут дать меры господдержки ипотечного рынка с помощью структур АИЖК. Поэтому, на мой взгляд, спрос на ипотечные продукты в нашем регионе сохранится на высоком уровне, хотя возможны некоторые отрицательные корректировки, связанные с замедлением темпов роста экономики. Станут более востребованы ипотечные программы с небольшим первоначальным взносом, специальные программы, а также продукты социальной направленности. Спрос на первичном рынке в случае дальнейшего роста цен на новостройки может снизиться, а ставки крупнейших кредитных организаций, скорее всего, останутся на текущем уровне. По прогнозам АИЖК, в 2016 году объем ипотеки будет сопоставим с объемом выданной ипотеки в 2015 году. При этом доля ипотечных сделок от общего числа сделок по покупке жилья возрастет по отношению к 2015 году.

Беседовала Анна Павлова

ДОСТУПНАЯ
ИПОТЕКА
С ГОСПОДДЕРЖКОЙ

СОЦИАЛЬНАЯ
ИПОТЕКА

СТАВКА
ЕЩЕ
НИЖЕ от 11,00%



ГП НО «НИКА» — региональный оператор
АО «Агентство по ипотечному жилищному
кредитованию» по Нижегородской области

Н. Новгород, ул. Полтавская, 26
(831) 433-69-10
433-21-69

