«Объем выдач ипотеки в 1-м полугодии 2018-го вырос на 69% и достиг рекордного объема 1,3 трлн рублей. Ипотечный портфель впервые за 5 лет показал ускорение темпов прироста, прибавив 23% с 01.07.2017 по 01.07.2018, и достиг 5,8 трлн рублей», — говорится в исследовании «Ипотечное кредитование в 1-м полугодии 2018 года: на пике», подготовленном рейтинговым агентством «Эксперт РА».

«Поддержку рынку оказала реализация отложенного спроса на жилье в условиях рекордно низких процентных ставок по ипотеке и стабильных цен на недвижимость, – отмечает Александр Сараев, управляющий директор по банковским рейтингам «Эксперт РА». – Однако действие этих факторов постепенно ослабляется – с учетом обострения геополитических рисков и ускорения инфляции ставки начнут расти, а цены на жилье уже показывают положительную динамику, которая особенно заметна в сегменте «первички».

Ввод новых жилых домов в эксплуатацию увеличился впервые за 2 года (+3,8% в 1-м полугодии 2018-го к аналогичному периоду 2017-го). Данный рост был обеспечен увеличением объемов индивидуального домостроения: в первой половине 2018-го индивидуальные застройщики ввели в эксплуатацию на 33,1% больше жилой площади, чем в 1-м полугодии 2017-го. Объем ввода жилья в многоквартирных домах, напротив, сократился на 16,7%. Новации в 214-ФЗ, направленные на повышение финансовой устойчивости застройщиков, в том числе требование «одна компания – одно разрешение на строительство», в долгосрочной перспективе будут ограничивать объемы ввода жилья.

Значительный вклад в прирост выдач у отдельных игроков внесло рефинансирование кредитов, доля которого в 1-м полугодии 2018-го увеличилась с 5 до 13% от общего объема кредитования. Однако с учетом рисков разворота ипотечных ставок в сторону повышения и реализации большей части спроса на этот продукт во второй половине года объемы рефинансирования будут снижаться. Доля ипотечных выдач госбанков выросла с 84,1 до 86,3% за счет перехода ряда кредитных организаций под контроль Банка России через новый механизм санации.

Москва показала наименьшие темпы прироста выдач среди топ-20 ипотечных регионов, но сохранила статус лидера по объему кредитования. За первые 6 месяцев 2018-го в столице были выданы ипотечные кредиты объемом 163,7 млрд рублей (+58,6%), в Московской области – 107,8 млрд рублей (+76,1%), в Санкт-Петербурге – 85,6 млрд рублей (+64,3%). Среди 20 крупнейших регионов по объему ипотечных выдач наибольшие темпы прироста в 1-м полугодии 2018-го показали Республика Башкортостан, а также Свердловская и Оренбургская области. При этом Свердловская область потеснила Республику Татарстан и вошла в пятерку лидеров по объему выдач.

Базовый сценарий «Эксперт РА» на 2019 год предполагает объем выдач около 2,5 трлн руб. (-10% к 2018 году), согласно негативному сценарию ипотечное кредитование в следующем году сократится на четверть и окажется на уровне 2 трлн руб. Ипотечные выдачи по итогам 2018 года вырастут не менее чем на 35% и составят 2,7–2,8 трлн рублей. Ожидание повышения ставок и цен на жилье приведет к опережающей реализации спроса на ипотеку до конца года. Исчерпание основных драйверов роста ипотеки в 2019-м не позволит рынку достигнуть объемов текущего года, даже если макроэкономические условия существенно не изменятся.

Источник Википедия страхования, 17.10.2018