

Экономика региона

Новый диапазон

В 2014 году главной особенностью развития ипотечного рынка в России стал рост ставок, наметившийся уже в начале второго квартала. Произошло это из-за повышения уровня ключевой ставки, удорожания фондирования, растущей инфляции. С начала текущего года ставки выросли в среднем на 0,5-1 процентный пункт. Потенциальным заемщикам стоит готовиться к тому, что в 2015 году ставка по ипотеке ниже 13% будет доступна лишь небольшому их числу.

— ипотека —

И все же, несмотря на общее ухудшение макроэкономической ситуации, ипотека остается одним из основных источников роста банковского кредитования. За январь — сентябрь 2014 года российские банки выдали 703 тыс. ипотечных жилищных кредитов на сумму 1,2 трлн руб., что соответственно на 26,1% и 34,6% больше, чем годом ранее.

Суммарный портфель ипотечных и жилищных ссуд на балансах банков продолжил расти и на 1 октября достиг примерно 3,3 трлн руб. по сравнению с 2,7 трлн руб. на начало года. Средняя сумма по выданным с начала 2014 года кредитам поднялась до 1,73 млн руб., превысив на 109 тыс. руб. соответствующий показатель предыдущего года.

Как сообщает банк «Дельтакредит», региональная структура выдачи кредитов такова: 19,1% от объема всех выданных ипотечных кредитов приходится на Московский регион, 6,8% — на Санкт-Петербург и Ленинградскую область.

Уровень просроченной задолженности на 1 октября 2014 года снизился до 2% (на 0,02 п. п. меньше, чем в предыдущем месяце), при этом в абсолютных значениях прирост к сентябрю 2014 года составил 0,36%, к началу года — 20,08%.

По данным Банка России, ежемесячный уровень выдачи кредитов не растет с начала осеннего сезона, а темп прироста рынка снижается. «Рынок замедляется. Однако ипотечный рынок инерционен, поэтому ухудшение ситуации сейчас уже не окажет определяющего влияния на результат 2014 года: мы по-прежнему ожидаем хорошего прироста по итогам года — на уровне 28-30%, в том числе за счет накопленного потенциала сделок, а также сезонных стимулирующих акций застройщиков. Очевидно, что активные продажи застройщиков дополнительно поддержат рынок новостроек в конце года», — говорит Андрей Осипов, старший вице-президент, директор департамента ипотечного кредитования ВТБ 24. Рост средневзвешенной процентной ставки наблюдался на про-

тяжении всего третьего квартала 2014 года. Ставка по кредитам, выданным в течение августа, составила 12,3%, что на 0,1 п. п. выше уровня июля. В сентябре — октябре активные участники рынка продолжили повышать ставки по ипотеке на 0,5-1 п. п.

По данным «Эксперт РА», ухудшение ситуации в российской экономике повысило стоимость фондирования для российских банков, что в конечном итоге оказало серьезное влияние на процентные ставки по ипотечным кредитам.

Введенные Евросоюзом санкции в отношении России ограничили возможность крупнейших российских банков привлекать из-за рубежа заемные средства на срок, превышающий сначала 90, а затем и 30 дней, фактически перекрыв доступ к внешнему долговому рынку. Из-за нестабильности на финансовом рынке и ощутимого снижения курса рубля Банк России несколько раз повышал учетную ставку (в марте, апреле, июле и октябре), в результате она выросла с 5,5 до 9,5%. «При этом зависимость российского банковского сектора от средств Банка России продолжает увеличиваться. Стоимость привлечения заемных средств с рынка также растет», — отмечает «Эксперт РА» в своем исследовании.

По данным «Эксперт РА», на фоне этих событий крупнейшие банки начали повышать процентные ставки по ипотеке. В конце марта — начале апреля ставки ВТБ 24 и Банка Москвы выросли на 0,4 п. п., а Газпромбанка — почти на 1 п. п. В мае стало известно о повышении ставок банка «Дельтакредит» и Юни-кредитбанка. Вторая волна роста ставок пришлась на летние месяцы. В июне на 0,5-1 п. п. увеличили ставки банки «Ак Барс», «Союз», «Санкт-Петербург» и Московский индустриальный банк. По отдельным ипотечным программам выросли ставки в Росбанке, Связьбанке, банке «Уралсиб». В начале июля заявили о повышении ставок Сбербанк (на 0,5-1 п. п.) и Газпромбанк (0,5-0,75 п. п.).

По данным Росстата, на 1 июля годовой индекс цен на типовую квартиру на первичном рынке в России составил 106,57, а на вторичном рынке — 103,81, то есть цены на кварти-



Ипотека демонстрирует рост спроса, ставок, неплатежей, но при этом и объемов

ры не компенсируют даже уровень официальной потребительской инфляции. С начала 2014 года курс доллара к рублю вырос на 35%. При этом цены на недвижимость в рублевом эквиваленте повышаются более медленно. «Практически прекратилось валютное кредитование. Банки ограничивают выдачи круп-

ных кредитов, нецелевых кредитов под залог недвижимости. Возможно сокращение объемов выдачи по военной ипотеке: в текущей ситуации резко подорожавшего фондирования военная ипотека приносит банкам прямые убытки», — отмечает господин Осипов.

Тем не менее по мере ухудшения макроэкономической конъюнктуры не исключено снижение цен на недвижимость, как это было в 2009 году. «Инвестиции в недви-

жимость в текущих условиях не спасут сбережения от обесценения», — комментирует Дмитрий Монастыршин, главный аналитик Промсвязьбанка. — В то же время спрос на недвижимость в текущих условиях поддерживается стремлением не столько преумножить, сколько сохранить свои сбережения в условиях высокой геополитической неопределенности и сложной предсказуемости дальнейшего развития ситуации в экономике и банковской системе России.

В настоящее время наиболее востребованы объекты экономкласса. «Тенденция к росту спроса на недорогое жилье будет усиливаться», — прогнозирует Андрей Осипов.

Как отмечают эксперты, инвестиционный спрос на недвижимость серьезно вырос. «Недвижимость считается одним из надежных защитных активов, и многие банковские клиенты предпочитают снять свои сбережения с депозитов и вложить в покупку квартиры», — объясняет Татьяна Ушкова, заместитель председателя правления Абсолют-банка. — Те, кому не хватало накоплений на приобретение недвижимости, пользовались ипотечными кредитами. Такой «сберегательный» спрос на ипотеку мы отмечаем еще в начале 2014 года, и сейчас тенденция только усилилась».

Сегодня стабильно высоким спросом пользуется ипотека на вторичном рынке. По словам Татьяны Ушковой, около 65% сделок совершается с готовыми квартирами. При этом активно растет спрос на покупку квартир в строящихся домах: квадратный метр на этапе строительства стоит дешевле. К тому же после регистрации права собственности стоимость квартиры увеличивается на 15-20%, что делает покупку жилья в новостройке интересной с точки зрения инвестиций.

По результатам опроса, проведенного «Эксперт РА», большинство крупнейших ипотечных банков сохранили либо снизили требования как к заемщикам, так и к первоначальному взносу. В сочетании с ожиданием заемщиками роста ставок по кредитам это стимулировало высокий спрос на ипотеку в течение первых девяти месяцев 2014 года. «Однако происшедший рост ставок делает ипотеку все более обременительной, что на фоне ухудшения финансового положения населения будет приводить к замедлению данного сегмента рынка в 2015 году», — заключает Дмитрий Монастыршин.

Эксперты едины во мнении, что негативный тренд по ставке сохранится и в начале 2015 года, а это уже будет заметно влиять на развитие рынка, так как ипотека чувствительна к цене. По итогам 2015 года ожидается замедление прироста рынка до 15%.

Елена Григорьева

Смена потенциала

— кредитование —

Бурный рост на рынке кредитования физических лиц закончился. Поэтому кредитные организации все активнее переключаются на юридических лиц.

В третьем квартале 2014 года во всех сегментах розничного кредитования наблюдалось сокращение новых займов. Так, по данным Национального бюро кредитных историй, в сегменте автокредитования было выдано на 20,96% меньше кредитов, чем годом ранее. Объем новых кредитных карт снизился на 12,48%, а кредитов на покупку товаров — на 11,02%. Единственный вид кредитования, который подрос, причем почти на четверть (24,03%), — это ипотека. Все же, несмотря на негативную динамику, общий объем займов физических лиц на 1 ноября превысил 11 трлн руб.

В конце ноября на V Ежегодном НБКИ-форуме Василий Поздышев, зампред Банка России, выступил с прогнозом, что темпы роста рынка необеспеченных потребительских кредитов в текущем году по сравнению с прошлым годом сократятся в два раза. Этому есть серьезные причины. Сокращение темпов розничного кредитования вызвано снижением аппетита к риску у большинства банков.

«Уровень закредитованности населения России достиг максимальных значений, хотя еще и далек от показателей развитых стран. Дальнейшее наращивание розничных портфелей банков, ориентированных на беззалоговое потребительское кредитование, приводит к увеличению объема проблемной задолженности», — поясняет Максим Грошев, управляющий директор по корпоративной работе Абсолют-банка. — В связи с этим банки вынуждены ужесточать требования к некоторым категориям заемщиков. В этом ставке по потребительским кредитам растут, что снижает их доступность».

Как отмечает Национальное бюро кредитных историй (НБКИ), одновременно со снижением выдачи необеспеченных кредитов происходит улучшение качества новых кредитов. «Основные усилия банков в этом секторе сейчас направлены на повышение эффективности работы с уже существующим клиентским портфелем», — говорит Алексей Волков, директор по маркетингу НБКИ.

По состоянию на 1 ноября активы российских банков составили 67 трлн руб., их темпы роста в 2014 году — 22%. Василий Поздышев отметил, что на увеличение банковских активов повлияла валютная переоценка. Вторая причина — эффект кредитного импортозамещения. «Крупные российские банки и крупные корпоративные клиенты в этом году были лишены доступа к иностранному финансированию, соответственно, наша банковская система должна заместить эти западные кредиты, и она очень активно начинает их замещать», — отмечает господин Поздышев.

«По причине санкций рынок зарубежных заимствований существенно сократился, но при этом потребности в кредитных ресурсах у предприятий остались прежними, поэтому мы наблюдаем устойчивый рост спроса на корпоративные кредиты», — комментирует Максим Грошев. — Также во многом рост портфеля обеспечивается обслуживанием ранее выданных займов, то есть банк выделяет компании дополнительную ликвидность для поддержания текущей деятельности и завершения ранее начатых проектов».

В 2014 и 2015 годах, по прогнозам Банка России, темпы роста кредитного портфеля корпоративным клиен-

там составят 20% ежегодно. На 1 ноября его объем был 26,8 трлн руб., из которых 5 трлн руб. приходится на кредиты малым и средним предприятиям (МСП).

В сегменте МСП заемщики — это, как правило, торговые, производственные, сервисные предприятия — все те, кто работает с населением, производит продукцию на экспорт либо обслуживает бизнес крупнейших корпораций. Их кредитование для банков становится все более интересным. Это объясняется растущей поддержкой государства (созданием Агентства кредитных гарантий, например) и растущей прозрачностью заемщиков.

В текущем году появилась новация, которая существенно упрощает оценку рисков корпоративных заемщиков: кредиторы обязаны передавать сведения о них в бюро кредитных историй без их согласия. Во вторых, кредиторы могут теперь получать кредитные истории не только самих МСП-заемщиков, но и аффилированных лиц: собственников и топ-менеджмента. «Для этого банкам надо всего лишь получить согласие этих лиц, но с учетом того, что экономика МСП существенно связана с экономикой владельцев бизнеса, качество оценки риска и мониторинга финансового состояния существенно повышается», — поясняет Алексей Волков.

Сегодня во многих банках процедура оценки риска при кредитовании МСП включает в обязательном порядке оценку и мониторинг кредитной истории самого предприятия и связанных с ним физических лиц.

Оценивая потенциального корпоративного клиента, банки обращают внимание на размер компании и профиль ее деятельности, долю рынка, величину собственного капитала, уровень долговой нагрузки, источники погашения, то есть на все то, что используется при финансовом анализе заемщика. «Банки пристально изучают валютные риски, объем импорта в структуре выручки клиента. Если объем продаж клиента зависит от того, что он импортирует (покупает за валюту), то, очевидно, рентабельность его бизнеса будет снижаться, и получить финансирование в таком случае будет сложнее», — отмечает Максим Грошев.

«Срок ведения хозяйственной деятельности предпринимателя, обратившегося за кредитом, должен быть не меньше шести месяцев», — рассказывает Анна Салманова, директор департамента разработки продуктов для малого и среднего бизнеса Бинбанка. — Предприятие не должно иметь просроченной задолженности перед финорганизациями и бюджетом. Мы, например, не кредитруем итерный бизнес, некоммерческие предприятия, финансовые компании».

По итогам 2014 года «Эксперт РА» ожидает замедления темпов прироста портфеля выданных им кредитов до 8-10%, причем по оптимистичному сценарию. Он предполагает прирост реального ВВП на 0,5% до конца 2014 года, а также отсутствие ухудшения ситуации с ликвидностью в банковском секторе. В результате объемом кредитования МСП вырастет на 8-10% (против 15% за 2013 год) и составит на начало 2015 года 5,6-5,7 трлн руб.

В случае отрицательных темпов прироста реального ВВП по итогам 2014 года в сочетании с дальнейшим снижением платежеспособности заемщиков рынок кредитования МСП прибавит не более 6%, а его объем приблизится к отметке 5,5 трлн руб. Поддержку рынку могут оказать кредиты на тендеры для МСП, а также ожидаемый рост импортозамещающего производства.

Елена Григорьева

25.04.15

НОВОСИБИРСК

DoubleTree by Hilton Novosibirsk,
ул. Каменская, 7/1

Коммерсантъ®



III СИБИРСКИЙ ФОРУМ ФРАНЧАЙЗИНГА

III СИБИРСКИЙ
Ф О Р У М
ФРАНЧАЙЗИНГА

В ПРОГРАММЕ МЕРОПРИЯТИЯ:

- Пленарная часть
- Презентация франшиз
- Бизнес-баттл: франчайзер vs франчайзи
- Сессия с банками
- Дискуссии и круглые столы
- Networking и встречи на стендах



Сибирское представительство ИД «Коммерсантъ»
приглашает к участию в мероприятии.

РЕГИСТРАЦИЯ
И ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:
ТЕЛ. (383) 212-02-42,
ОТДЕЛ КОНФЕРЕНЦИЙ.
ПОДРОБНОСТИ НА САЙТЕ
HTTP://SIBIR.KOMMERSANT.RU/

Коммерсантъ СИБИРЬ