экономика региона

Дешевеющая ипотека пока не слишком помогла застройщикам

— финансы —

с 9

области сейчас составляет 1,6 млн руб., относительно прошлого года она увеличилась на 10%.

Ровно такую же сумму — 1,6 млн руб. — составляет и средний размер ипотечного кредита в ЮФО в целом, что на 13% ниже среднего по стране, отмечает Георгий Ващенко, начальник управления операций на российском фондовом рынке ИК «Фридом финанс». Он также отмечает тенденцию к преобладанию вторичного сектора в общем объеме ипотечных кредитов: «Спрос на ипотеку замедляется в связи с уменьшением платежеспособного спроса, ожиданием дальнейшего снижения ставок, а также конкуренцией со стороны вторичного рынка. Банки работают с крупными застройщиками, которые субсидируют часть ставки, но это увеличивает их затраты, рентабельность проектов падает ниже 10%. В этом году застройщики не поднимали цены, что могло бы несколько оживить рынок. В условиях сближения размеров потребительского и ипотечного кредитов разница в стоимости между жильем на первичном рынке (со всеми проблемами нового жилья) и готового жилья, ставка не всегда является определяющим фактором для сделки».

Такая ситуация в принципе отличается от 2015–2016 годов, когда условия ипотечного рынка были куда более благоприятны именно для новостроек. После того как ЦБ РФ в конце 2014 года резко поднял ключевую ставку, правительство, как известно, приняло решение субсидировать ставки по ипотеке выше 12%, но с важной оговоркой: только для первичного жилья. В результате возник достаточно существенный разрыв между условиями получения кредита для «первички» и «вторички», который сейчас стремительно сокращается по мере снижения ключевой ставки ЦБ, и это уже не играет в пользу новостроек.

Как следствие, застройщики уже сокращают количество введенного жилья. По данным Росстата, в первом полугодии в целом по стране было сдано 28 млн кв. м жилья, что составило 88,7% к тому же периоду предыдущего года. По ЮФО за это время объем жилищного строительства снизился на 6,6% (3,723 млн кв. м), а по СКФО — сразу на 38,5% (1,165 млн «квадратов»). «Я не ожидаю, что ситуация начнет существенно выправляться в 2018 году, но есть предпосылки к тому, чтобы пик кризиса был пройден,— комментирует Георгий Ващенко.— Летом могут быть проиндексированы тарифы на услуги монополий, что увеличит расходы застройщиков и простимулирует их осенью поднять цены на 5–7%. Ставка по ипотеке к тому времени может снизиться еще на один процентный пункт; таким образом, спрос на жилье в кредит, вероятнее всего, вырастет».

Многоликая «вторичка»

Сергей Первиков, генеральный директор Prisma Group, также отмечает рост доли ипотеки, выдаваемой на приобретение вторичного жилья, выделяя в этом сегменте новую и постоянно расширяющуюся нишу «новой вторички», куда в дальнейшем будет перемещаться спрос, а за ним и ипотека. «По сути, речь идет о новостройках, но уже построенных и введенных в эксплуатацию,— поясняет эксперт.— Все больший объем квартир, которые сейчас продаются по договорам долевого участия, будет продаваться как „вторичка“, то есть введенное в эксплуатацию жилье».

По словам Сергея Первикова, уже сейчас можно заметить, что жилье на вторичном рынке дешевеет меньше, чем новостройки; это связано с тем, что в связи с кризисом выросла стоимость рисков и люди переключились на готовое жилье, желая исключить риски, что объект не достроится. «У нас увеличивается объем предложения на „вторичке“. Этот процесс будет набирать обороты: объемы предложения растут, постепенно площади будут переходить в категорию „новой вторички“. В конечном счете через эти итерации мы откажемся от денег дольщиков и уйдем к новой модели на рынке. Предложения ликвидировать „долевку“ уже раздаются из стен Госдумы»,— отмечает господин Первиков.

Действительно, на днях президент России Владимир Путин поручил профильным министерствам проработать вопрос поэтапного перехода от долевого строительства жилья к механизму проектного финансирования. Как сообщил глава Минстроя РФ Михаил Мень, об этом можно будет говорить после того, как будут введены в действие окончательные жесткие требования к застройщикам, которые вступают в силу 1 июля 2018 года.

Для регионов юга России ужесточение требований к застройщикам будет иметь особенное значение, учитывая количество многоквартирного жилья, построенного «серыми» девелоперами, в частности на «пятнах» под индивидуальное жилищное строительство, которое затем узаконивалось через суды. Обратной стороной строительного бума стал серьезный размах проблемы обманутых дольщиков. По данным Минстроя на конец сентября, больше всего обманутых дольщиков в России зарегистрировано в Краснодарском крае — почти 6,5 тыс. человек и порядка 60 объектов; также в первую десятку регионов по этому показателю входит Ростовская область.

Причем это лишь верхушка айсберга, поскольку официальное признание в качестве обманутых дольщиков из-за особенностей законодательства получают далеко не все пострадавшие от недобросовестных девелоперов. Что же касается тех, кому условно повезло с покупкой жилья в «многоквартирных частных домах», то возможность продать его с использованием ипотечных механизмов для них почти закрыта. Крупные госбанки, основные игроки на этом рынке, в принципе не рассматривают объекты, по которым были суды, а это значит, что весьма приличный сегмент жилья в том же Краснодаре очень условно можно считать полноценным вторичным рынком при наличии избытка более качественного предложения.

Пределы роста не за горами

Тем не менее, если вынести за скобки эти региональные особенности, рынок ипотеки на Юге движется в целом в русле федерального тренда, а здесь главные вопросы заключаются, безусловно, в том, как низко могут упасть ставки для конечных заемщиков в перспективе хотя бы ближайшего года и насколько велик эффективный спрос на ипотеку в условиях снижения ставок.

В Промсвязьбанке потенциал снижения ставок по ипотеке в следующем году оценивают на уровне 1–1,5 процентных пункта. Снижение общего уровня ставок по ипотечным кредитам до уровня 8% возможно в перспективе к 2020 году при условии стабилизации инфляции на уровне 4%. Как прогнозируют аналитики Альфа-банка, к концу года средняя ставка по ипотеке еще уменьшится, хотя и незначительно. При условии сохранения относительно низкой стоимости фондирования и оживлении вторичного рынка ипотечного кредитования, в развитии которого крайне важна роль государства, данная тенденция может продлиться еще несколько лет. Кроме того, уже в этом году Альфа-банк ожидает с большой долей вероятности, что будет побит рекорд 2014 года, когда было выдано ипотечных кредитов на 1,75 трлн руб. По итогам текущего года объем выдачи может превысить 1,8 трлн руб., а по базовому прогнозу RAEX («Эксперт РА»), прирост рынка составит 30% в 2017 году, объем составит 1,9 трлн руб.

Падающие ставки привели к росту востребованности процедуры рефинансирования. «Программа по рефинансированию ипотечных кредитов – это прекрасная возможность для банков заполучить качественных заемщиков банков-конкурентов, —считает Назар Аржанников, руководитель группы аналитики рынка банка «Дельтакредит». — Первыми в очереди на рефинансирование стоят наиболее финансово грамотные заемщики, умеющие считать, и те, кто аккуратно обслуживал свои кредиты, в противном случае им просто не одобрят рефинансирование в другом банке. Сейчас по общим оценкам доля рефинансирования на рынке достигает 15-20% в целом по банкам и их доля будет расти в особенности в 4 квартале, после рекордного снижения ставок во втором полугодии 2017 года».

ОЛЕГ ХАРСЕЕВ

В общем объеме ипотечных кредитов преобладает вторичный сектор

На 2018 год можно предположить дальнейшее уменьшение ставок по ипотеке, поскольку продолжится снижение ключевой ставки ЦБ, которая стабилизируется через год на уровне примерно 7%, то есть три процентных пункта выше целевого уровня инфляции, прогнозирует аналитик ГК «ТелеТрейд» Марк Гойхман. По его словам, средние проценты по ипотечным кредитам составят порядка 9%, будет наблюдаться и рост реальных доходов населения впервые с 2013 года, который будет сопровождать общий подъем экономики на уровне примерно 2,5%. «Все это приведет к дальнейшему развитию ипотечного рынка, который способен прибавить порядка 25% к объемам выдачи 2017 года»,— считает господин Гойхман.

«Темпы развития ипотеки настолько впечатляющие, что уже возобновились разговоры о возможности возвращения продуктов с нулевым первоначальным взносом. Действительно, некоторые банки уже рекламируют такую ипотеку. «Банк своевременно проанализировал рынок и сформировал четкое понимание ожиданий своих клиентов, — рассказал руководитель департамента розничного бизнеса КБ «Кубань Кредит» Александр Пышной. — На основании этого было оперативно принято решение о необходимости создания новой программы кредитования «Ипотека без первоначального взноса». Подобная программа не была представлена даже крупными федеральными банками в регионе, и вплоть до сегодняшнего дня немногие кредитные организации предлагали подобные условия по ипотечному кредитованию. Благодаря этой программе средний кредит увеличился с 1,4 миллиона до 1,6 миллиона рублей, а общий объем кредитования в Банке вырос на 45%».

Однако большинство банков все же занимают по этому вопросу принципиальную позицию: приобретение недвижимости как осознанный шаг должно быть подкреплено денежными накоплениями заемщика. Если нет первоначального взноса, получается, что банк не помогает клиенту купить квартиру, а простонапросто приобретает ее для него»,— комментируют ситуацию на рынке в Альфа-банке, напоминая, что мировой кризис 2008 года начинался с краха subprime-ипотеки в США.

Если же перейти к оценке резервов спроса, то здесь аналитики отмечают немало негативных тенденций. Например, Сергей Первиков говорит, что среди тех, кто уже купил недвижимость, растет число людей, меняющих приобретенные квартиры на жилье меньшей площади: они не справляются с ипотекой и ищут менее дорогие варианты, чтобы избавиться от нее, пусть и ценой ухудшения жилищных условий.

«Опасность ситуации с ростом выданной ипотеки в том, что увеличивается закредитованность населения. Возрастают риски для банков. Любой недостроенный объект, которых в кризисных условиях будет все больше, ложится обременением на активы банка. С достроенными объектами так же: если заемщика сократили или у него возникли другие трудности с выплатой кредита, залоговая недвижимость переходит банку и ухудшает качество его активов. В перспективе это может подтолкнуть банки к повышению ставок в целях покрытия своих убытков»,— говорит господин Первиков.

Михаил Кувырко

Сектор АПК прирастет льготными кредитами

— финансы —

с 9

Однако успех работы АПК во многом зависит от государственной поддержки, считает ведущий аналитик ООО «Аналитик-сервис» Антон Быков. «Евросоюз тратит на поддержку каждого гектара пахотных земель по €405, в России эта сумма пока значительно меньше,— отмечает эксперт.— Следует понимать, что таких объемов финансирования будет достаточно лишь для того, чтобы предотвратить отставание в развитии, а для того, чтобы догнать конкурентов, требуется субсидирование в больших масштабах».

По мнению Антона Быкова, уязвимость продовольственной безопасности России отчетливо стала видна в 2014 году, когда началась санкционная борьба. Для кардинального улучшения ситуации в сфере АПК нужны профильные целевые программы. В январе 2017 года был запущен новый механизм кредитования сельхозпроизводителей, который позволит агропредприятиям получать краткосрочные и инвестиционные кредиты по ставке 5% годовых. При этом не менее 20% от общего объема выданных кредитов должно направляться на нужды малых форм хозяйствования. Кроме того, если ранее аграрии направляли на оплату субсидируемой части ставки собственные оборотные средства и потом ожидали возмещения от государства, то сейчас механизм существенно упростился. Сельхозпроизводители напрямую получают финансирование с низкой процентной ставкой в уполномоченных Минсельхозом банках.

Не каждому дано

Первоначально в качестве уполномоченных банков выступило лишь небольшое количество наиболее крупных игроков, таких как Сбербанк, ВТБ, Альфа-банк и другие. Однако это вызвало закономерную критику. «Первоначальные критерии отбора банков в программу привели к тому, что многие банки, которые традиционно кредитовали сельхозпредприятия, особенно малые предприятия, не были включены,— говорит Людмила Лабунько.— Но на наш взгляд, сегрегация банков по какому-либо признаку, например такому как размер капитала, помимо их реальной вовлеченности в кредитование предприятий АПК, было попыткой создания неконкурентных преимуществ в интересах узкого круга банков».

В результате правительство приняло решение уменьшить размер собственных средств, которыми должен владеть банк, претендующий на участие в льготном кредитовании (с 20 млрд руб. до 10 млрд руб. или 5 млрд руб. при наличии опыта ежегодного кредитования организаций АПК не менее десяти лет). Как отмечают в Министерстве сельского хозяйства и продовольствия Ростовской области, это позволило региональным банкам с соответствующим капиталом принять участие в льготном кредитовании. На Юге, например, в перечень уполномоченных банков вошли «Кубань-кредит» и «Центр-инвест». Сейчас в списке, опубликованном в соответствующем разделе сайта Минсельхоза РФ, в качестве банков, получивших право работать в системе льготного кредитования, указано в общей сложности 42 кредитных учреждения.

Фактор роста

После изменения в программе льготного кредитования банки более активно стали кредитовать аграрно-промышленный комплекс, считает старший аналитик ИК «Фридом финанс» Богдан Зварич: «Дело в том, что они напрямую получают деньги, которые покрывают их выпадающие доходы, в связи с низкими ставками по кредитам, которые они предоставляют компаниям АПК. Плюс к этому аккредитацию получило достаточно большое количество банков, что дает аграриям большой объем предложения».

Как отметил управляющий корпоративным филиалом ВТБ в Ростове-на-Дону Юрий Авдеев, государственные программы кредитования являются отличным инструментом для поддержки предприятий АПК, развития их потенциала и конкурентоспособности на рынке: «Мы отмечаем активный рост доли таких компаний в кредитном портфеле банка. Банк ВТБ одним из первых среди российских финансовых учреждений заключил с Министерством сельского хозяйства РФ соглашение о совместной реализации программы льготного кредитования предприятий АПК. За девять месяцев 2017 года банк выдал 3,2 млрд руб. агропредприятиям ЮФО».

«К нам поступает большое количество заявок от селян на предоставление льготных кредитов,— сообщила также Лариса Туишева.— По состоянию на 1 октября 2017 года ростовский филиал Россельхозбанка предоставил сельхозпроизводителям региона порядка 4,6 млрд руб. кредитов в рамках нового механизма льготного кредитования. Региональным филиалом банка заключено 203 кредитных договора, в том числе льготные кредиты предоставлены 125 крестьянским фермерским хозяйствам и индивидуальным предпринимателям».

Тестовый год

Впрочем, расширение количества банков-участников льготной системы кредитования не решило всех проблем, связанных с доступностью финансовых средств для аграриев. Определенную сложность вызвали квоты Минсельхоза по распределению средств. «Перечень нужд, на которые можно использовать кредит, составлен не оптимально — многие фермеры жалуются, что им бы как раз нужны были оборотные средства по тем статьям, которые в системе льготного кредитования не предусмотрены»,— объясняет аналитик ГК «Финам» Алексей Коренев.

Наиболее выгодной новая система оказалась для крупных агрохолдингов. «В первое время практически все выделенные субсидии уходили крупнейшим агрохолдингам,— комментирует Антон Быков.— Ведь первоначально в этой программе могло участвовать небольшое количество кредитных организаций с капиталом более 20 млрд руб. Крупные банки, а подавляющее большинство кредитов для аграриев выдают именно они, в силу сложившейся сложной ситуации в банковском секторе России, стараясь не рисковать при выборе заемщика, естественно, ориентируются на возможность вернуть свои деньги, отдавая предпочтение крупным компаниям».

Представителям малого бизнеса по-прежнему непросто получить льготный кредит.

«Аграрии Родионово-Несветайского района обращались в уполномоченные для предоставления льготных кредитов банки, но получить займы по ставке 5% годовых не удалось,— говорит индивидуальный предприниматель Михаил Фоменко.— К земледельцам выдвигается слишком много условий, многие из которых не под силу малому бизнесу».

В то же время, по мнению экспертов, основная проблема большинства крестьян заключается в том, что они не всегда понимают требования банков и не справляются с их выполнением. «В этом случае важна просветительская работа со стороны властей»,— считает директор «БКС Премьер» в городе Сочи Антон Полуэктов. Генеральный директор исследовательской компании MAR Consult Дмитрий Шиманов уверен, что малым фермерам будет сложно воспользоваться программой льготного кредитования, так как основная их проблема при взаимодействии с банками — нехватка залоговой базы. По его мнению, правительству нужно придумать иные механизмы взаимодействия и поддержки фермеров, к примеру по модели товарного кредитования, как это реализовано в европейских странах.

«В целом система не решает проблему доступности внешнего льготного финансирования,— считает Екатерина Григорьева, директор направления «Оценка и финансовый консалтинг» группы компаний SRG.— Для принятия решения любому потенциальному заемщику требуется пройти все процедуры первичной и комплексной экспертиз банка для принятия положительного решения о возможности кредитования. Таким образом, аграрий с неудовлетворительной структурой баланса, при отсутствии ликвидных активов, залогов, не имеет доступа к кредитным ресурсам в принципе».

Лучшее впереди

Эксперты отмечают, что сегодня ситуация в сфере государственной поддержки сектора АПК хоть и медленно, но улучшается. А каждый последующий релиз программы помощи сельскому хозяйству учитывает недочеты предыдущего.

«Я думаю, что и заемщики, и банки, и минсельхоз сделают определенные выводы по итогам работы программы в 2017 году. И в новом году подойдут к льготному кредитованию в АПК с большей степенью готовности,— предполагает Вадим Подобедов.— Со своей стороны мы планируем продолжать и углублять работу с аграрным сектором, в том числе увеличивая свое присутствие в программе субсидирования кредитов».

«Безусловно, пока рано делать прогнозы о способности страны выйти на высокоэффективную систему оказания государственной помощи аграриям. Но отрадно, что в этом направлении предпринимаются позитивные шаги»,— резюмирует Алексей Коренев.

Марина Коренец, Наталья Гордеева