

финансы и бизнес

Кредитное оживление

Рынок корпоративного кредитования растет с восстановлением деловой активности. По итогам полугодия объем кредитов вырос по РФ на 5%, сообщил ЦБ. В Санкт-Петербурге темпы оказались ниже — выдачи выросли на 3%, оценивают аналитики.

— корпоративный сегмент —

В первом полугодии объем кредитов, выданных корпоративному сектору в целом по стране, вырос по количеству на 7,9%, по объему на 5%, сообщил ЦБ РФ. При этом темпы прироста как в номинальном, так и в реальном выражении оказались лучшими с 2015 года. В июле корпоративное кредитование ускорилось до 1,5% после 0,4% в июне, что оказалось существенно выше среднемесячного темпа первого полугодия 2021 года (+0,8%), сообщается в материалах Центробанка.

Заемщики наращивают заимствования, опасаясь инфляции и повышения ставок в краткосрочной перспективе, отмечает ЦБ. Наряду с банковскими кредитами растут и объем облигаций. К концу июня 2021 года рыночный портфель облигаций нефинансовых эмитентов составил 9,9 трлн рублей, что на 14,3% превышает значение на ту же дату предыдущего года.

Петербург отстает

Причины прироста — низкие процентные ставки и отложенный спрос, считает руководитель департамента инвестиционного анализа и обучения ИК «Универ Капитал» Андрей Верников. Как всегда, большой спрос на кредиты у компаний обрабатывающего сектора и сектора производства пищевых продуктов, производства транспортных средств, производства и переработки электроэнергии, говорит он.

Однако в Петербурге рост оказался не таким высоким. По расчетам аналитика ФГ «Финам» Игоря Додонов, основанным на данных Банка России, объем выданных кредитов юрлицам в Северной столице в январе — июне текущего года составил 1,98 трлн рублей, что на 3% больше, чем за аналогичный период 2020 года. Увеличение показателя отражает постепенное восстановление деловой активности в городе после прошлогоднего спада, при этом сдерживающим фактором стало удорожание займов на фоне нормализации монетарной политики ЦБ, полагает господин Додонов.

Наибольший объем кредитов был предоставлен в сегменте оптовой и розничной торговли (604,5 млрд рублей, рост на 5,6% год к году), в сегменте обрабатывающих производств (326,7 млрд рублей, рост на 40,2%), а также в сегменте транспорта и связи (245 млрд рублей, снижение на 33%). Наибольший темп прироста объема выданных кредитов среди крупных сегментов был зафиксирован в строительстве — рост на 102,6%, до 75,9 млрд рублей. Восстановление после коронавирусного спада происходит неравномерно по отраслям, указывает господин Додонов. В частности, на фоне роста цен на нефть и другие сырьевые товары неплохо чувствуют себя в плане кредитной активности добывающие отрасли, которые слабо представлены в Петербурге. Помимо этого, некоторые крупные компании могли предпочесть банковскому кредитованию выпуск облигаций или другие источники финансирования, добавляет аналитик.

По состоянию на 1 июля общий объем портфеля кредитов юрлицам Санкт-Петербурга составил 2,31 трлн рублей, что на 4% больше,

чем год назад. В целом по стране годовой темп прироста на начало июля составил 9,8% против 9,2% на начало июня. ЦБ также отмечает стабильный уровень доли просрочки в корпоративном кредитовании — 7,2% по итогам полугодия.

По сравнению с прошлым годом петербургский рынок корпоративного кредитования структурно практически не поменялся, отмечает Михаил Иоффе, старший вице-президент, управляющий Северо-Западным филиалом банка «Открытие». Ключевой тенденцией, по его словам, по-прежнему является значительное усиление сегмента проектного финансирования, в связи с отменой схемы строительства жилья за счет средств дольщиков. В целом этот сегмент совсем не пострадал от ограничений в 2020 году, однако увеличение себестоимости строительства из-за удорожания материалов и очевидное замедление роста стоимости квадратного метра уже оказывают на него негативное влияние и заставляют участников внимательнее относиться к использованию кредитных средств, подчеркивает банкир.

Старший вице-президент, управляющий Санкт-Петербургским филиалом ПСБ Татьяна Перемышлина также отмечает оживление в деловом и арендном бизнесе. Высокий спрос на жилье вызвал бум на строительном рынке, говорит она. По официальным данным, ввод жилья в первом полугодии 2021 года вырос в Петербурге на 76% и превысил 1,2 млн кв. м жилья.

Для большинства компаний основной тренд начала 2021 года — рефинансирование кредитного портфеля, говорит Светлана Линникова, директор по работе с корпоративными клиентами Росбанка в Санкт-Петербурге. В начале 2021 ставки были минимальны: компании старались взять кредиты на длинные сроки на привлекательных условиях, чтобы снизить долговую нагрузку на ближайшую гоody, говорит она. Также на фоне растущих ставок стали востребованы программы субсидированного кредитования, рост портфелей банков был во многом обеспечен ими, добавляет госпожа Линникова.

В первом полугодии 2021 года Сбербанк выдал корпоративным клиентам в Петербурге на 13% больше средств, чем за аналогичный период 2020 года, отмечают в пресс-службе Северо-Западного Сбербанка. Более чем в два раза выросло финансирование лесной и деревообрабатывающей промышленности, строительной и химической отраслей. Со второго полугодия 2020 года прирост корпоративного портфеля банка по Петербургу составил более 14%. Корпоративный портфель Санкт-Петербургского филиала ПСБ в первом полугодии 2021 года с учетом гарантий и аккредитивов вырос на 17%. Росбанк сохранил кредитный портфель в Петербурге на прежнем уровне. Объем выдач кредитов в банке «Открытие» сохранился на уровне прошлого года.

Прежних ставок больше нет

К концу первого полугодия условия кредитования стали ухудшаться. По данным ЦБ, средневзвешенная процентная ставка по кредитам сроком до года в июне достигла 6,65% против 6,1% в январе, по кредитам сроком свыше года — увеличилась

до 7,64% с 6,98%. «В Санкт-Петербурге тенденция, вероятно, была аналогичной. На кредиты до года пришлось около 70% всех выданных займов», — отмечает господин Додонов.

В целом условия кредитования очень разнятся и зависят от наличия залога, отмечает господин Верников. Сейчас залог — это тренд, поскольку банки имеют избыточную ликвидность и хотят уйти от рисков, подчеркивает он. В такой ситуации все большую роль как инструмент привлечения средств для компаний приобретают высокодоходные облигации, где залогов не требуется. По словам господина Верникова, с залогом сегодня можно получить кредит под 8,5% годовых. Срок зависит от назначения кредита. Более охотно банки дают средства уже существующему бизнесу. К примеру, на модернизацию производства вполне реально получить средства на 5–7 лет, указывает эксперт.

В среднем ставки кредитования корпоративных заемщиков в текущий момент примерно на 2% выше, чем в августе 2020 года, указывает заместитель председателя правления банка «Санкт-Петербург» Вячеслав Еромоин. Основным фактором роста стало ужесточение денежно-кредитной политики Банка России, подчеркивает он. «В своих прогнозах банк ориентируется на еще одно повышение ключевой ставки до конца года: на 0,5% в сентябре, с дальнейшим сохранением ключевой ставки вблизи уровня 7% в среднесрочной перспективе. Так как ожидаемое повышение ключевой ставки практически полностью заложено в ценах банка, мы ожидаем незначительный рост ставок кредитования до конца года», — говорит господин Еромоин.

По словам господина Иоффе, в прошлом году корпоративные клиенты привлекали более короткую ликвидность в целях оптимизации заемного капитала и портфелей, в этом году растет спрос на длинные деньги (от трех лет и больше) для реализации инвестиционных проектов, связанных не только с модернизацией и развитием существующего бизнеса, но и с созданием новых бизнес-направлений и выходом на новые рынки.

Андрей Верников считает, что в следующем году ЦБ снова вернется к политике снижения ставки, но к концу этого года ключевая ставка вырастет до 7%. Политика снижения ставки в дальнейшем будет способствовать кредитной активности малого и среднего бизнеса. По оценкам господина Додонов, объем портфеля кредитов юрлицам Петербурга до конца текущего года может увеличиться на 5–6%, при этом средняя ставка по займам поднимется на 0,5–0,7 п. п.

«Эксперты предсказывают дальнейшее повышение ставок. Поэтому компании, которые не захотели или не успели рефинансировать кредитный портфель в начале года, привлекают среднесрочные кредиты, чтобы зафиксировать текущий уровень ставок. Для оборотного финансирования уровень ставок не так важен — такие кредиты берут на пополнение оборотных средств, когда есть какой-то всплеск спроса или сезонный фактор», — отмечает госпожа Линникова.

Виктория Алейникова



В условиях коррекции программы льготной ипотеки и роста стоимости кредитов качество заявок на ипотеку стало ухудшаться, а размер займов на покупку жилья — снижаться

Жилищные займы берут новый рубеж

— ипотека —

Рынок ипотеки в Санкт-Петербурге продолжает расти. Общий объем выданных кредитов увеличился за первое полугодие 2021 года более чем на 70%, до 180,8 млрд рублей. На фоне продолжающегося роста цен на жилье средняя сумма кредита увеличилась на 33%, а срок превысил двадцать лет.

Согласно данным ЦБ, в первом полугодии 2021 года в Петербурге было выдано кредитов на 180,774 млрд рублей, что на 71% больше, чем в том же периоде прошлого года. Динамика самих выдач была в два раза ниже: количество кредитов выросло только на 37%, до 44 851 кредита.

Наибольшие приросты были в апреле, мае, июне 2021 года: 178; 98 и 75% соответственно. В прошлом году на эти месяцы пришелся период карантина, в апреле был особенный спад деловой активности, выдачи ипотеки в апреле и мае были отрицательными по сравнению с показателями 2019 года, напоминает руководитель отдела ипотечного кредитования и рефинансирования компании «ПИА Недвижимость» Ольга Ильюшкина. По ее словам, основным стимулом для развития рынка в первом полугодии 2021 года оставалась программа господдержки, условия которой правительство обещало изменить со второго полугодия. В связи с этим росла и доля первичного рынка. В январе — июне она увеличилась с 46 до 49%.

Доля ипотечных сделок в структуре продаж на первичном рынке по ряду застройщиков превысила 80%, из них почти 90% — это сделки с господдержкой, добавляет руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева. С учетом размера кредита, который до 1 июля достигал 12 млн рублей, ипотека была востребована не только покупателями квартир в объектах массового спроса, но и в высокоценных сегментах, говорит она.

«Даже при ошутимом росте цен на новостройки спрос на ипотеку с господдержкой оставался высоким, тем более что банки продолжали снижать по ней ставки и в мае, и в июне», — отмечает старший вице-президент, управляющий Северо-Западным филиалом банка «Открытие» Михаил Иоффе. Доля новостройки в ипотечных выдачах в Петербурге традиционно выше, чем в целом по стране, подчеркивает он. В первом полугодии 2020 года она составляла 47%, после продления господдержки в октябре 2020 года упала до 40%, а в 2021 году снова восстановилась до 44% и, по всей видимости, останется на этом уровне. Спрос на вторичном рынке, скорее всего, будет лидировать к концу года, считает банкир.

В банке «Санкт-Петербург» уже фиксируют увеличение спроса на вторичку, в структуре выдач это примерно 8% по отношению к началу года, указывает управляющий директор группы ипотечного кредитования банка Ирина Петрова. В целом прирост объема выдач ипотечных кредитов в банке составил 60%. По словам госпожи Петровой, пандемия на старте года и запуск госпрограммы субсидирования в апреле — основные причины роста. «В этом же году вплоть до июля ключевым драйвером было планируемое завершение госпрограммы, а также низкий уровень ключевой ставки ЦБ РФ и, соответ-

ственно, ставок по стандартным ипотечным продуктам и рефинансированию», — отмечает госпожа Петрова.

В течение первого полугодия 2021 года средневзвешенная ставка на ипотеку первичного рынка снижалась и составляла 6,06% в январе и 5,33% в июне, говорит госпожа Ильюшкина. На вторичном рынке ставки оставались относительно стабильными: 8,16% в марте и 8,38% в мае.

Банк «Открытие» по итогам первого полугодия увеличил выдачи ипотеки в Петербурге на 37%, до 14,4 млрд рублей, ВТБ на 30%, до 44 млрд рублей (ипотечный портфель банка в регионе тоже вырос на 11%, до 190 млрд рублей). Выдачи Северо-Западного Сбербанка по СЗФО выросли на 80%, до 201 млрд рублей. В Петербурге за семь месяцев Сбербанк оформил 31,9 тыс. кредитов на 123,6 млрд рублей.

Рост объемов выдач кредитов во многом был также обусловлен увеличением стоимости квадратного метра, которое наблюдалось на протяжении первого полугодия 2021 года. С декабря 2020-го по июнь 2021-го она выросла со 145 до 175 тыс. рублей, оценивает вице-президент Bescar Asset Management Катерина Соболева. К августу 2021 года стоимость квадратного метра в новостройках продолжила расти и в среднем составила уже около 180 тыс. рублей. «При этом стоимость вторички уменьшилась со 176,5 тыс. рублей в июле до 175 тыс. рублей за „квадрат“ в августе. То есть на данный момент в Петербурге квартиры в новостройках в среднем стоят дороже, чем вторичное жилье», — говорит госпожа Соболева.

Кредит на проект

Рост продаж новостроек во втором полугодии 2020 года подтолкнул застройщиков активнее стартовать с новыми проектами, соответственно, уже в 2021 году ЦБ зафиксировал рост проектного финансирования. По данным регулятора, объемы проектного финансирования в Петербурге в первом полугодии составили 349,6 млрд рублей против 114,04 млрд годом ранее. Высокая динамика показателя обусловлена также низкой базой показателя в прошлом году (появились такие факторы, как пандемия COVID-19, единичные старты, соответственно, потребность в финансировании была ниже) и активизацией девелоперов по выводу новых объектов на рынок в 2021 году, которые стремились пополнить товарные запасы, значительно сократившиеся в период действия программы льготной ипотеки по старым правилам, объясняет госпожа Трошева.

В настоящий момент по старым финансовым схемам достраиваются последние объекты, а все новые жилые комплексы строительные компании начинают возводить с привлечением кредитов, отмечает господин Иоффе. Процедуры оформления стандартизированы, сроки рассмотрения заявок сокращены, и многие застройщики, которые ранее не использовали кредитные средства, активно открывают проектное финансирование, указывает он. Кроме того, на рыне снизились ставки: с 4,79 до 3,39% (средняя ставка по федеральному округу по данным ЦБ), добавляет госпожа Ильюшкина.

Была льготная — станет семейная

Программа ипотеки с господдержкой продлена до 1 июля 2022 года,

но теперь ставка по ней поднимается с 6,5 до 7%, а верхний предел кредитов зафиксирован на уровне 3 млн рублей. Еще в ходе ПМЭФ вице-премьер Марат Хуснуллин сообщил, что до 90% привлекаемых по программе кредитов не превышает 3 млн рублей, именно поэтому было принято решение установить такой предел.

Теперь по низкой ставке с минимальными накоплениями позволит взять кредит только «Семейная ипотека». По сути, это альтернатива программы с господдержкой, но кредит могут взять семьи с одним ребенком, рожденным после 1 января 2018 года. Это, безусловно, увеличит объемы выдач по данной программе, но вряд ли позволит выйти на уровень ипотеки с господдержкой, считает госпожа Ильясоева. Кроме того, «Семейная ипотека» никак не повлияет на вторичный рынок недвижимости, так как разработана для стимулирования роста продаж новостроек.

«Бесспорно, запуск обновленных условий по „Семейной ипотеке“ сыграет свою роль во втором полугодии. Акцент на более социально ориентированные продукты — это отличный вектор развития ипотечного бизнеса», — радуется госпожа Петрова. Несмотря на то, что «Семейная ипотека» занимала небольшую долю (например, 4% в общем объеме выдачи, по данным Сбербанка), она может вырасти в два раза, считает госпожа Трошева.

Сейчас минимальная ставка по «Семейной ипотеке» — 6%, срок — 30 лет, максимальная сумма кредита — 12 млн рублей, а первоначальный взнос от 15%. Некоторые участники кредитуют еще дешевле. Например, «Дом.РФ» предлагает ставку от 4,4%. Объемы «Семейной ипотеки» могут вырасти в два раза, соглашается господин Иоффе. Динамика выдач во втором полугодии в Петербурге, конечно, замедлится, считает он. На первый план теперь выйдут совместные программы банков с застройщиками.

Средний чек

На фоне удорожания жилья продолжается рост средней стоимости кредита. В Петербурге с начала года она выросла на 15%, до 4,324 млн рублей, а по сравнению с июнем 2020 года рост составил 33%. Как сообщило НБКИ, в июле средний размер выданных ипотечных кредитов по России составил 3,11 млн рублей, впервые снизившись с ноября 2020 года. Вместе с тем с начала года данный показатель увеличился на 10,9%. Петербург входит в число первых трех регионов по размеру средней стоимости ипотеки. В июле средний чек здесь вновь вырос на 2,6%.

По той же причине растет и средний срок кредита, который в этом году преодолел отметку в 20 лет, добавляет господин Иоффе. Средний срок кредита в июне составил 20,9 года (+15% к июню 2020 года), в январе — 19,4 года (+7% к январю 2020 года).

НБКИ сообщает, что в условиях коррекции программы льготной ипотеки и роста стоимости кредитов качество заявок на ипотеку стало ухудшаться, а размер кредитов на покупку жилья — снижаться. Но данные петербургских банков это не подтверждают. Объем задолженности на июнь 2021 года составил 687 млрд рублей, а доля просрочки осталась стабильной — 0,5%.

Любовь Викторова



Заемщики наращивают заимствования, опасаясь инфляции и повышения ставок в краткосрочной перспективе