

ФИНАНСЫ

АНАЛИЗ

Ипотека для пермяка

На фоне экономических потрясений 2014 года жилищное кредитование выглядит островком благополучия. Надолго ли?

ОЛЬГА ВИШНЕВСКАЯ

ФОТО СЕРГЕЙ КОПЫШКО



Несмотря на резкое ослабление рубля, внешнеэкономические санкции и другие негативные события, рынок ипотеки в Пермском крае переживает расцвет. Совокупный портфель ипотечных кредитов, выданных на территории Пермского края, на 1 июля превысил 60 млрд руб., а текущие объёмы кредитования достигли исторических максимумов.

Сравнить себя

В течение первого полугодия 2014 года в Пермском крае было выдано 11 999 ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на общую сумму 15,4 млрд руб. По этому показателю регион занял 16-е место среди всех субъектов РФ. Достигнутые объёмы в суммовом выражении на 39% превышают показатель аналогичного периода прошлого года. Впечатляющий темп, особенно в сравнении с общей динамикой рынка кредитования физических лиц, объём которого за тот же период увеличился лишь на 6,5%.

Рекордные темпы роста объёмов ипотечного кредитования сопоставимы со средним показателем по стране (+42%), однако они уже заметно ниже показателя Приволжского федерального округа (+46%), а также темпов большинства регионов-конкурентов. Например, в Самарской области объёмы ипотечного

кредитования выросли на 44%, в Татарстане — на 48%, в Нижегородской области — на 59%. Как итог, доля Пермского края в общем объёме ИЖК ПривФО продолжила постепенное снижение: пять лет назад она была равна 13%, а сейчас опустилась до 10%.

В то же время заметно более низкую динамику продемонстрировала Свердловская область: её 20% находятся в тренде Уральского федерального округа, который в целом показал рост ипотеки всего на 15% — это минимальный показатель среди всех федеральных округов России.

По абсолютным объёмам ипотечного кредитования Пермский край уступает всем основным регионам-конкурентам. Особенно сильное отставание сложилось по сравнению с Татарстаном и Свердловской областью, где в январе-июне было выдано ИЖК на сумму около 22 млрд руб.

В пользу заемщиков

Активный рост сектора ипотечного кредитования связан с бумом жилищного строительства. За первое полугодие 2014 года было введено 377,8 тыс. кв. м, что на 58% больше аналогичного показателя прошлого года. Для сравнения: в прошлом году рост объёмов жилищного строительства за первые шесть месяцев составил всего 0,5%. Как следствие, в текущем году банкиры отмечают увеличение доли кредитов на приобретение жилья на первичном рынке.

Одновременно с увеличением объёма предложения на рынке в пользу развития ИЖК сыграло и изменение существенных условий кредитования, сделавшее ипотеку доступнее для заемщиков. По данным Банка России, средневзвешенная ставка по ИЖК в Пермском крае снизилась по сравнению с январём-июнем прошлого года на 0,6 процентного пункта, несмотря на увеличение стоимости заемных средств для банков. Средний срок кредитования также сократился — на несколько месяцев.

Аналогичные тенденции характерны для большинства регионов ПривФО и России в целом. По состоянию на 1 июля 2014 года средний срок кредитования в Прикамье составлял без малого 15 лет (178 месяцев), средневзвешенная ставка — 12,4% годовых в рублях.

Помимо этого, многие банки пересмотрели величину первоначального взноса — также в пользу заемщика. Если раньше он составлял 15-25%, то сейчас доступен вариант и в 10% от стоимости недвижимости. Одновременно были снижены требования к самим заемщикам.

В поисках платёжной дисциплины

Причина, по которой банки пошли на подобные послабления, связана с существенным изменением структуры рынка розничного кредитования. Ипотека становится всё более привлекательной в первую очередь для самих банков в сравнении с резко сокращающимся не обеспеченным залогом потребительским кредитованием. Что и не удивительно: в отличие от сегмента розничного кредитования дисциплина заемщиков по ипотеке начинала с 2012 года показала тенденцию к улучшению.

Банк России сообщает, что доля просроченной задолженности постоянно снижается — с 4,6% в 2010 году до 1,5% на текущий момент, что свидетельствует о значительном улучшении ипотечного портфеля банков. В абсолютном значении «просрочка» составляет сейчас 874 млн руб.

Отчасти этому способствуют жёсткие меры, применяемые к «просрочникам», — взыскание путём реализации заложенного имущества. В Пермском крае в 2013 году так было взыскано

82 млн руб., в первом полугодии текущего года — уже 33 млн руб.

Для сравнения: в целом по рынку кредитования физических лиц объём «просрочки» только за первое полугодие 2014 года увеличился в Прикамье на 37% и составил 3% от общего объёма задолженности.

В итоге улучшение платёжной дисциплины в сегменте ИЖК стало ещё одним фактором, способствующим активному развитию ипотеки. Соответственно доля ипотеки в общем объёме розничного кредитования активно растёт: с 13% в середине 2013 года до 20% по итогам августа 2014-го.

Нестабильность экономической ситуации, слабое доверие к финансовым и валютным инструментам привели к росту популярности недвижимости как средства сбережения и накопления. В сегменте сопоставимых сумм она стала восприниматься как более надёжная замена банковским вкладам. При этом количество выданных кредитов увеличилось не так сильно, как их сумма, — на 28%, поэтому ещё одним фактором роста объёмов ипотечного кредитования в регионе стало увеличение средней суммы кредита. Средний размер выданного в январе-июне ипотечного кредита равен 1,280 млн руб., что на 9% больше показателя за тот же период прошлого года. Интересно, что средняя стоимость жилой недвижимости по данным Пермстата за этот же период выросла на первичном рынке всего на 4%, а на вторичном и вовсе снизилась на 6%.

Туманное будущее

Дальнейшие тенденции развития рынка ипотечного кредитования будут определяться двумя основными факторами.

Как бы ни была привлекательна ипотека, в ближайшие месяцы банки будут вынуждены поднять ставки. Эта тенденция актуальна уже и сейчас: по итогам июля-августа средневзвешенная ставка по ипотеке увеличилась на 0,05 процентных пункта. Аналитики Агентства ипотечного жилищного кредитования утверждают, что в горизонте 2014 года будет продолжаться плавный рост ставок, и к декабрю средняя ставка по ипотечным кредитам составит 12,3-12,5%. В качестве причин при этом выступят сохранение высокой стоимости фондовирования, проблемы с ликвидностью, а также коррекция цен на рынке недвижимости. В противовес этим факторам выступает высокая конкуренция между банками, которая будет сдерживать рост стоимости ипотеки.

Снижение реального уровня жизни населения — другая «мина замедленного действия» под рынком ипотечного кредитования. Этот фактор может вызвать как резкое снижение интереса к покупке недвижимости (и на снижение предложения на первичном рынке), так и падение привлекательности самих кредитов. ■