

ФИНАНСЫ

КРЕДИТОВАНИЕ

Ясно, без осадков

Ипотека в Пермском крае растёт быстрыми темпами, дальнейшие прогнозы — благоприятные

Полина Путякова

По словам экспертов, ситуация с ипотечным кредитованием в регионе выглядит весьма оптимистично, и статистика рынка это подтверждает. По данным Банка России, в январе–августе 2016 года объём выданных в Пермском крае ипотечных кредитов вырос на 40% в сравнении с тем же периодом прошлого года — до 16,4 млрд руб. По количеству выдач прирост ненамного меньше — плюс 35%. Это среднерыночный показатель, некоторые банки заявляют, что их личный объём выдач увеличился в разы: например, в пермском филиале Россельхозбанка — в пять раз.

Оптимизм на рынке

Среди причин такой динамики есть как рыночные, так и просто технические факторы. Среди последних — принципиальная разница объёма выдач в первом квартале 2015 и 2016 годов. «В 2015 году, с января по март, мы наблюдали стагнацию на рынке ипотеки в связи с неподъёмными для большинства потенциальных заемщиков ставками. Сделки были единичными. И только ипотека с господдержкой, запущенная 1 апреля 2015 года, стала драйвером для рынка. В 2016 году не было провала в заявках на ипотеку в первом квартале, более того, наблюдался ажиотажный спрос в рамках программы господдержки, ведь никто не знал, будет ли она продлена после окончания первоначально названного срока», — говорит Владислав Мезин, управляющий операционным офисом Абсолют Банка в Перми.

Среди рыночных факторов — летнее снижение ведущими ипотечными банками ставок, а также увеличение количества программ, предлагаемых как самими застройщиками, так и застройщиками совместно с банками. В первом случае речь идёт о рассрочке при покупке недвижимости, во втором — о дополнительном субсидировании застройщиком ставки по ипотечному кредиту.

В классах «эконом» и «комфорт» доля покупок в рассрочку невелика, она составляет не более 5–7%. Однако в классах «комфорт+» и «бизнес» примерно 70% клиентов покупают жильё в рассрочку, отмечает Алексей Терентьев, директор департамента продаж компании «Талан» в Перми. Соответственно, от класса возводимого жилья зависит то, насколько пристальное внимание уделяет застройщик развитию программ собственной рассрочки.

Что касается программ, предлагаемых совместно банком и застройщиком, то они существенно влияют на объёмы ипотечного кредитования. «Порой благодаря субсидированию со стороны застройщика ставка по таким программам снижается до рекордных 4% годовых на весь срок кредита, — говорит Владислав Мезин. — В пермском подразделении Абсолют Банка доля кредитов с дополнительным снижением

ставки за счёт застройщиков составляет 60–70% от общего числа займов, выданных на приобретение квартир в новостройках».

Владислав Мезин называет и ещё один фактор, подстегнувший активность на рынке, — ощущимое (на 10–15%) снижение цен на вторичную недвижимость.

В итоге, по словам регионального директора «ДельтаКредит» в Перми Натальи Андаевой, с точки зрения предложения на рынке сложились хорошие условия для оформления ипотечного кредита: ставки по ипотеке близки к докризисным значениям, а цены на жильё находятся на минимуме. В совокупности эти два фактора привели к значительному росту количества сделок, и это сразу же отразилось на объёмах ипотеки. «Всё больше сделок с недвижимостью совершаются с помощью ипотеки. Если в 2013 году их было около 40% от общего числа, то сейчас уже почти 70%. Ипотека становится практически единственным финансовым инструментом, позволяющим решить квартирный вопрос», — отмечает Владислав Мезин.

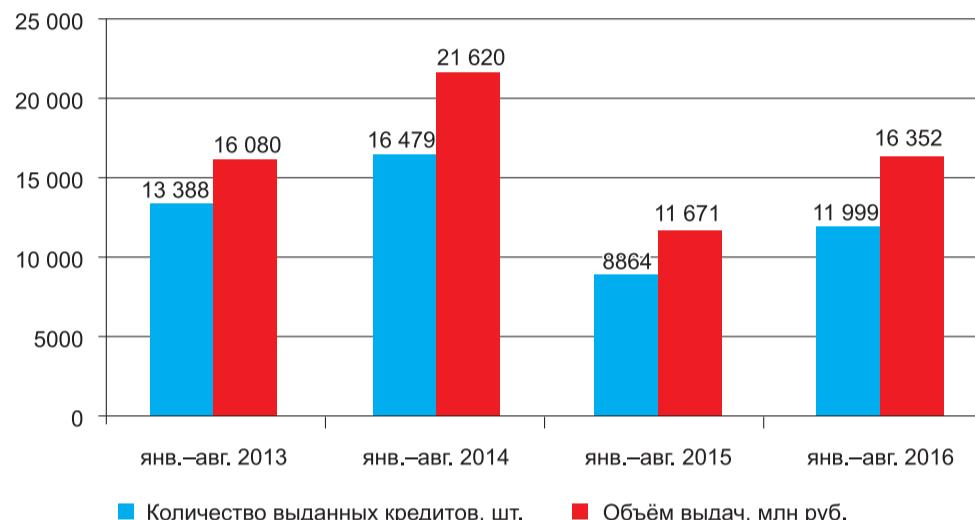
Новые предпочтения

В «Талане» отмечают, что, кроме ставок, остальные условия ипотечного кредитования — сумма первоначального взноса, сроки кредитования — в этом году существенно не менялись. Однако изменилась структура спроса на объекты недвижимости, приобретаемые по ипотеке.

Во-первых, под влиянием программы господдерживания покупатели всё чаще отдают предпочтение новостройкам. Если до старта программы доля таких объектов составляла в зависимости от банка 5–10% от общего числа ипотечных сделок, то сейчас она увеличилась до 50–60%.

Во-вторых, если говорить о новостройках, то сейчас практически нет заемщиков, желающих купить квартиру на стадии котлована и тем самым сэкономить, отмечает Владислав Мезин. «Разница в цене между объектом на стадии «середина строительства» и объектом «пара месяцев до сдачи» в среднем составляет 20%. Выбор в пользу варианта «купить дешевле, но подождать»

Ипотечное кредитование в Пермском крае



делают около 20% клиентов, покупающих квартиры в новостройках. Разумеется, в этом случае они очень тщательно смотрят на репутацию застройщика, его надёжность. То, что застройщик аккредитован у ведущих ипотечных банков, является дополнительным плюсом», — говорит эксперт.

Однако такой сценарий реализуется не во всех случаях, говорят другие специалисты. В городе есть как объекты, в которых проданы почти все квартиры, хотя готовность составляет всего 15%, так и дома, которые уже введены в эксплуатацию, но квартиры в них ещё не проданы.

Рост несмотря ни на что

Эксперты говорят о том, что в сравнении с докризисным периодом существенно сократилось количество банков, имеющих собственные ипотечные программы. По словам Владислава Мезина, здесь сыграл важную роль запуск программы господдержки: пройти аккредитацию по ней планировали 39 банков, а смогли выполнить условия всего 17. Разумеется, кредитные организации, которые не получили возможность работать по программе господдержки, сильно ухудшили свои позиции на рынке ипотеки и им пришлось делать ставку на другие продукты.

Такая ситуация привела к усилению концентрации рынка, и, по оценкам Натальи Андаевой, сейчас рыночная доля топ-5 банков по объёму выдачи ипотеки превышает 80%. Однако это отнюдь не означает, что ипотека является дефицитом: эксперт отмечает, что небольшие банки предпочитают присоединяться к партнёрским программам других банков, а не разрабатывать собственный ипотечный продукт. Количество таких присоединившихся к кредитной организаций банков-партнёров может измеряться десятками.

Информации о том, будет ли продолжена программа господдержки после Нового года, пока нет. Однако и рынок

уже не чувствует в ней такой же необходимости, как раньше.

Доля ипотечного кредитования, приходящаяся на госсубсидирование, различается от банка к банку. Например, в Россельхозбанке это 50%, а в «Дельта-Кредит» — 17%. Эксперты сходятся в том, что в среднем по рынку эта цифра снизилась в сравнении с прошлым годом. «Основная доля клиентов, испытывавших потребность в новом жилье, уже воспользовались льготным предложением», — отмечает Игорь Селезнёв, заместитель директора Пермского филиала АО «Россельхозбанк».

«Разница между ставками по кредитам с госсубсидией и без неё сейчас не так велика, как в первой половине 2015 года», — отмечает Наталья Андаева.

Владислав Мезин прогнозирует, что без программы господдержки ставки ипотеки на первичное жильё сравняются со ставками на вторичное, то есть вырастут в среднем на 0,8–1,5% годовых. При этом вполне вероятно, что некоторые застройщики продолжат дополнительно субсидировать ставки за свой счёт.

Поэтому, независимо от того, сохранился ли действие программы господдержки в следующем году, объёмы ипотечного кредитования продолжат расти, считают эксперты.

Но есть и негативные прогнозы: вместе с ростом выдач будет расти и просроченная задолженность по ипотеке. По данным Банка России, её объём за последние 12 месяцев в Пермском крае уже увеличился на 37%. «Ещё в 2014–2015 годах ипотечный заемщик считался одним из самых надёжных, сейчас ситуация изменилась и рынок вызывает обеспокоенность в связи с возможным ростом просрочки», — говорит Елена Докучаева, президент коллекторского агентства «Секвойя Кредит Консалтинг».

С учётом сложной ситуации, связанной со снижением платёжеспособности населения, рост просроченной задолженности в данном сегменте может достигнуть к концу года 20%.