

ИПОТЕКА ПРИТОРМАЖИВАЕТ

ТЕМПЫ РОСТА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2013 ГОДА ЗАМЕДЛИЛИСЬ. ЗА ЯНВАРЬ — МАРТ 2013 ГОДА БЫЛО ВЫДАНО 5119 ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ НА ОБЩУЮ СУММУ 11,5 МЛРД РУБЛЕЙ, ЧТО В ДЕНЕЖНОМ ВЫРАЖЕНИИ НА 25% БОЛЬШЕ, ЧЕМ ЗА АНАЛОГИЧНЫЙ ПЕРИОД ПРОШЛОГО ГОДА. ДЛЯ СРАВНЕНИЯ: В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2012 ГОДА ЭТОТ РОСТ СОСТАВИЛ 78%. БАНКИРЫ ГОВОРЯТ О ТОМ, ЧТО ТАКОЕ СНИЖЕНИЕ ТЕМПОВ РОСТА НЕ СТАЛО НЕОЖИДАННОСТЬЮ.

ВАЛЕНТИН САВЕЛЬЕВ

По словам Максима Клягина, аналитика УК «Финам Менеджмент», необходимо отметить, что в первом квартале, как и ожидалось, зафиксировано заметное ослабление динамики роста российского рынка ипотечного кредитования, что, безусловно, будет оказывать заметное негативное влияние на индустрию в целом. «В январе 2013 года темпы кредитования снизились год к году в 2,6 раза и составили около 34 процентов. Для сравнения: в январе 2012 года рост составил почти 90 процентов, в январе 2011 года — 131,5 процента. Согласно предварительным прогнозам, понижающийся тренд сохранится в течение всего года и в целом за период в 2013 году рост жилищного кредитования в наиболее оптимистичном сценарии составит только около 20 процентов, а в консервативном варианте — менее 10 процентов», — говорит он.

Господин Клягин считает, что подобное замедление вполне ожидаемо — речь скорее идет о нормализации динамики и формировании умеренных темпов расширения жилищного кредитования, соответствующих общей макроэкономической конъюнктуре. «Взрывной рост предыдущих периодов в основном объясняется активным восстановлением рынка после жесткой кризисной коррекции. Фактически давление на динамику рынка будет оказывать снижение, наблюдавшегося в предыдущий период эффекта низкой базы, вызванного сокращением рынка в 2009 году, умеренный рост ставки в пределах 1–1,5 процентных пункта, общее ослабление экономического роста, а также опосредованно, полагаю, и снижение предложения на рынке недвижимости в условиях недостаточных темпов нового строительства. Вместе с тем, мы полагаем, что, несмотря на негативные факторы, общий контекст рынка, характеризующийся высоким спросом на жилье и умеренным расширением доходов населения, позволит ипотечному кредитованию продемонстрировать довольно заметный рост, темпы которого, по нашим ожиданиям, будут ближе к оптимистичным прогнозам», — рассуждает аналитик.

Управляющий Санкт-Петербургским филиалом банка «Петрокоммерц» Алексей Понкратьев говорит, что за первый квартал их банком было выдано ипотечных кредитов на сумму более 100 млн рублей. По сравнению с первым кварталом 2012 года объем выдач по ипотечному кредитованию в петербургском филиале увеличился в 2,5 раза. «Темпы ипотечного кредитования не снижаются, просрочка не растет и требования к потенциальным заемщикам не ужесточаются», — сообщил он.



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

ИЗ-ЗА РОСТА СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ ИПОТЕКА СТАНОВИТСЯ ВСЕ МЕНЕЕ ДОСТУПНОЙ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

По словам Марины Чубриной, заместителя председателя Северо-Западного банка Сбербанка России, за первый квартал 2013 года банком было выдано 3480 ипотечных кредитов на сумму 5,36 млрд рублей. «Что касается ужесточения требований, то Сбербанк не менял требований к заемщикам. В нашем банке не отмечается роста просроченной задолженности. Действующая система «Кредитной фабрики» позволяет минимизировать риски банка при быстрых сроках одобрения заявок. Работая с застройщиками, банк в ходе аккредитации объектов проводит тщательный анализ деятельности компании, ее финансовой устойчивости, проверяет состояние возводимого объекта», — говорит она. — Кроме того, с марта мы снизили ставки по ипотеке на один процентный пункт. Минимальный уровень ставок в Сбербанке составляет 12 процентов годовых, или 9,5 процента по соглашению с администрациями некоторых регионов».

По словам исполнительного вице-президента, управляющей филиалом Газпромбанка в Санкт-Петербурге Ольги Драгомирецкой, за первый квартал 2013 года банком было выдано 645 ипотечных кредитов на сумму 1,59 млрд рублей. Этот показатель увеличился на 8,1%. «Мы не видим снижения заявок на ипотеку, наобо-

рот, наблюдается рост. Это направление развивается, причем довольно активно. Что касается требований, то к 2008 году требования к заемщикам в различных банках стали в определенной степени типовыми. В кризис часть банков свернули это направление, а оставшиеся на рынке ужесточили требования к заемщикам. В последующие годы требования значительно либерализовались. Этот процесс происходит и сейчас», — отмечает она.

По словам регионального директора Северо-Западного филиала Росбанка Ильи Злуницына, в первом квартале 2013 года в Петербурге Росбанк выдал ипотечных кредитов на сумму 403,7 млн рублей, что на 68% больше, чем в 2012 году. «За первый квартал 2013 года в Петербурге выдано 5119 ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 11,5 млрд рублей. Это на 25 процентов больше (в денежном выражении), чем за аналогичный период прошлого года. Для сравнения: в первом квартале 2012 года этот рост составил 78 процентов к предыдущему периоду. Это говорит о значительном замедлении роста ипотечного кредитования, хотя в абсолютных величинах разница выглядит менее существенной. Количество выданных кредитов за первый квартал в 2011–2013 годах составило соответственно 2028, 4042 и 5119 штук», — рассказывает он.

По словам господина Злуницына, снижение темпов прироста можно объяснить ростом средневзвешенной процентной ставки: с 11,8 до 12,6% за год с первого апреля 2012 года по первое апреля 2013 года. «Ипотека, таким образом, становится менее доступной, что не может не отражаться на спросе. Рост ставок вызван общим удорожанием денежных ресурсов на рынке капитала в России. Мы прогнозируем дальнейший рост объемов выдачи кредитов, но с меньшими темпами прироста по сравнению с прошлым годом», — говорит он. — Что касается ужесточения требований к заемщикам, то мы не наблюдаем таких тенденций. Напротив, в Росбанке с недавних пор клиенты — участники зарплатных проектов могут получить одобрение кредита по двум документам, без подтверждения доходов. Кроме того, многие банки диверсифицируют подходы к новым и действующим клиентам. Так, добросовестные заемщики, имеющие положительную кредитную историю в банке, могут рассчитывать на уменьшение процентной ставки. То же касается и зарплатных клиентов, а также сотрудников корпоративных клиентов, финансово устойчивых предприятий. Сейчас ужесточение может отражаться только на ставках, но не на требованиях к документам или залогам».

По словам Василия Копосова, аналитика ИК «Энергокапитал», рост ипотечного рынка в январе — марте 2013 года по отношению к аналогичному периоду 2012 года составил около 30%. В денежном выражении за первые три месяца 2013 года выдано около 15 млрд рублей ипотечных кредитов.

«В сегменте сохраняются тенденция к росту ставок (12,9 процента против 11,9 процента годом ранее) и рост просроченной задолженности», — говорит он. — Уровень процентных ставок к концу года может снизиться до 11,5–12,5 процента: ширина коридора объясняется неопределенностью в отношении монетарной политики в ближайшие месяцы».

Виктор Питернов, управляющий филиалом Номос-банка в Санкт-Петербурге, говорит, что их банком за первый квартал 2013 года было выдано ипотечных кредитов на сумму 90,9 млн рублей: «Темпы снижаются. Необходимо отметить три основные причины. Во-первых, по сравнению с 2012 годом наблюдается тенденция роста процентных ставок по ипотечному кредитованию. Во-вторых, строительные компании предлагают альтернативные способы оплаты приобретаемого жилья — например, рассрочку на длительный срок. В-третьих, наблюдает рост спроса на первичный рынок недвижимости, на который ориентированы не все банки». → 24