

Диагноз «КРЕДИТНЫЙ ОПТИМИЗМ»

Ситуация на рынке ипотечного кредитования в Латвии сегодня может служить своеобразным термометром для определения погоды на рынке недвижимости и для оценки общего уровня экономического оптимизма среди населения. Если базироваться на данных банковских отчетов за первый квартал текущего года, то наш барометр показывает абсолютное «ясно», несмотря на все потенциальные тучи, которыми грозят нам синоптики из центробанка. О том, что стоит за этими цифрами, «Деловой» побеседовал с руководителем управления кредитования частных лиц SEB Unibanka Арнисом Шкапарсом.



Елена ТИТОВА
chas@chas-daily.com

Итак, результаты самого SEB Unibanka неопровержимо свидетельствуют, что темпы прироста объемов кредитования в Латвии даже в условиях постоянных гаданий о возможности кризиса на рынке недвижимости уверенно растут. Общий объем кредитов, выданный SEB Unibanka латвийским семьям для приобретения жилья, по состоянию на конец марта составил 352 с половиной миллиона латов. При этом на покупку нового жилья было выдано 63,8 млн. латов. Банковские специалисты прогнозируют, что до конца года прирост портфеля ипотечного кредитования составит 70-80%.

Если говорить о прогнозе всего латвийского рынка, то и на нем специалисты прогнозируют схожий рост. Причем некоторые игроки заявляют еще более агрессивные планы.

Почему портфель толстый

Есть, конечно, традиционное объяснение, что люди берут кредиты, потому что дешево и потому что им негде жить или хочется лучше жить (здесь обычно следуют классические цифры о «нормальном» количестве квадратных метров на душу населения в Европе и у нас). Однако есть и кое-какие другие причины.

1. Приходит время платить

Это тот момент, который не всегда учитывается при анализе причин стремительного роста ипотеки. Между тем, считает Арнис Шкапарс, стоит иметь в виду, что когда мы говорим о буме нового строительства и том, что население буквально сметает квартиры в новостройках, то речь далеко не всегда идет о реальных квартирах и домах. Напомним: вплоть до сего времени львиная доля девелоперов начинала продажи задолго до реального начала строительства. Потенциальные покупатели резервировали за собой новые квартиры, но суммы им требовались значительно меньшие, чем полная стоимость квартир.

Однако сейчас все больше и больше «новых проектов» наконец начинает превращаться в реальные дома, а это значит — приходит время брать полный кредит. И уже хотя бы поэтому вряд ли можно ожидать снижения показателей прироста кредитных портфелей.

2. Рост доходов

О чем бы ни говорило содержимое кошелька и банковских счетов каждого отдельно взятого латвийского гражданина, однако статистика неумолима: доходы населения растут. Конечно, можно сделать скидку на то, что часть денег просто выходит «из тени», и все же зарплаты во многих сегментах рынка труда выросли совершенно объективно.

Те же квалифицированные строители сегодня — сверхвостребованные специалисты, и чтобы они не уезжали на поиски лучшей жизни, работодателям приходится раскошелиться. Как отмечают банковские аналитики, по их наблюдениям

сильно подросла заработная плата у госчиновников. А это тот сегмент, где цифрам можно верить, потому что государственные деньги все-таки платятся «по-белому». И если раньше приличными были заработки только у чиновничьего топ-менеджмента, то сегодня до уровня 400, а то и 500 латов подтянулась зарплата и среднего звена.

Еще одна тенденция рынка труда. Нехватка квалифицированных работников заставляет работодателей частного сектора платить студентам и молодежи, только что сошедшей со скамьи вузов, такую зарплату, которая года три тому назад не снилась начинающим трудовые будни выходцам университетов.

Хотя тот факт, что в новых проектах разлетаются прежде всего небольшие квартиры, говорит о том, что до полного благодушия и сытости нашему народу пока далековато. Ведь многие из них хотели бы приобрести квартиру побольше, но нынешние цены не позволяют им такой роскоши.

Существует некая условная цифра примерно в 30-40% от всех доходов, которую банкиры обозначают как нормальную для выплаты кредита, так, чтобы на жизнь оставалось достаточно средств, однако при высоких доходах эта пропорция может несколько меняться. И кроме того, при высоких доходах человек и недвижимость может взять более дорогую, и кредит позволить себе покрупнее. И банки, просчитывая уровень рисков, безусловно, учитывают это. SEB Unibanka вообще определяет так свою политику: «Для нас не столько важна конкретная цифра доходов, сколько потенциал и общий уровень платежеспособности каждого клиента».

(Окончание — на стр. 4.)



Цифры правду говорят

Целый год — с января 2005 по январь 2006 года — компания Data Serviss по заданию SEB Unibanka проводила опрос среди жителей по ипотечным кредитам. Исследование получилось масштабным — в нем приняли участие 12 374 человека, и вот что продемонстрировали его результаты:

— В течение двух лет (по состоянию на конец 2005 года) число посещений SEB Unibanka в связи с возможностями получения ипотечного кредита увеличилось на 34%. Больше половины из этих людей уже и так пользуются кредитом в SEB Unibanka, из чего можно сделать вывод, что потенциальный заемщик от добра добра не ищет. Если у него уже сложилось хорошее сотрудничество с банком, то и новый кредит он готов брать в том же финансово-кредитном учреждении.

— Новые клиенты, впервые взявшие ипотечный кредит в SEB Unibanka, свой выбор мотивировали следующими плюсами:

- выгодная процентная ставка,
- небольшое число документов, необходимых для получения кредита,
- приемлемая часть доходов (от их общей цифры), необходимая для оплаты ежемесячных платежей.

— В 37% случаев клиенты выбрали SEB Unibanka, основываясь на ЭМОЦИОНАЛЬНОМ восприятии банка. И это значительно выше, чем средний показатель на финансовом рынке. А значит, эта цифра может служить показателем доверия к банку и его репутации.

Что особенно порадовало заказчика опроса — это то, что 89% опрошенных в принципе готовы пользоваться услугами SEB Unibanka. Следовательно, потенциал для развития — огромный.