16 Пятница 29 апреля 2016 №75 | **Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ»** kommersant.ru

# банк

# Ипотеку построили на господдержке

Для рынка ипотечного кредитования 2015 год оказался очень трудным. На нем сказался как общий экономический кризис, так и резкое повышение Банком России ключевой ставки в начале прошлого года с 10,5 до 17%. Стабилизировать ситуацию в ипотечном кредитовании, а заодно и в строительной отрасли, как отмечают эксперты, удалось только благодаря введению государством так называемой «льготной ипотеки». Этот механизм помог стабилизировать процентную ставку по выдаваемым банками ипотечным кредитам на уровне не выше 12%, что, в свою очередь, сохранило спрос на данный продукт.

#### — тенденции —

## Курс на снижение

Прошлый год для рынка ипотечного кредитования выдался очень непростым. Об этом говорят как эксперты отрасли, так и данные статистики. Так, по информации отделения по Самарской области Волго-Вятского ГУ Банка России, в регионе за 2015 год было выдано 19,07 тыс. ипотечных кредитов на сумму в 25,6 млрд рублей. Для сравнения: за 2014 год в области было выдано 29,38 тыс. ипотечных займов на 40,8 млрд рублей. Усредненная процентная ставка, по информации самарского отделения Волго-Вятского ГУ Банка России, варьировалась в течение прошлого года на уровне от 12,5% до 14,8%.

Финансовый аналитик ГК «ФИ-НАМ» Тимур Нигматуллин подтверждает, что прошлый год выдался очень сложным для рынка ипотечного кредитования. «На рынок оказывали давление сразу несколько негативных факторов: высокие процентные ставки в экономике на фоне жесткой монетарной политики ЦБ РФ, падение реальных доходов населения и, в целом, сложная рыночная и общеэкономическая конъюнктура», — отмечает господин Нигматуллин, добавляя, что в Самарской области падение рынка было заметно больше, чем в целом по РФ.

По его мнению, введение «льготной ипотеки» в значительной мере поддержало рынок, но набор разного рода субсидий от властей не смог остановить его снижение. «Впрочем, прогнозы сокращения ипотечного рынка в четыре раза, очевидно, так же оказались несостоятельны», — считает Тимур Нигматуллин.

Портфель ипотечных кредитов Сбербанка составил 2,155 трлн рублей на 1 ноября 2015 года, увеличившись с начала года на 11%. В текущем году Сбербанк предоставил 340,5 тысяч жилищных кредитов на 521 млрд рублей. В рамках программы «Ипотека с государственной поддержкой» предоставлено кредитов на 161 млрд рублей (с марта по ноябрь).

В пресс-службе Поволжского данных средств в 2015 году соста- цию на рынке и динамику поведе-44 тысяч семей смогли приобрести жилье на средства Сбербанка. Как отмечают эксперты, более 70% кредитов клиенты взяли на покупку вторичного жилья.



«На первичном рынке клиен- связана строительная отрасль. И, ты Сбербанка чаще всего покупа- несмотря на то, что ситуацию в бантека с господдержкой». На нее пришлось 25% от общего объема на рынка ПАО Сбербанк.

По данным представителей КО-ШЕЛЕВ-банка, ипотека по итогам прошлого года стала единственным кредитным продуктом, показавшим положительную динамику роста. «В основном, залогом этого результата стала, конечно, программа государственной поддержки ипотечного кредитования (программа субсидирования ставки). Положительно сказалась и волатильность на валютном рынке, которая стимулировала потребителей к покупке жилья на протяжении всего года. На примере АО «КОШЕЛЕВ-банк» это хорошо заметно: по итогам 2015 года объем выданной банком ипотеки составил порядка 1,13 млрд рублей, а прирост по отношению к 2014 году банка ПАО Сбербанк рассказали, 260%. Безусловно, столь внушительбанка на рынке ипотечного кре- отчасти связан с эффектом «низкой дитования увеличилась в 2,5 ра- базы», однако он отражает эффекза и превысила 60%. Объем вы- тивность мер господдержки, ситуавил 50,4 млрд рублей. За год более ния потребителей», — отметили специалисты КОШЕЛЕВ-банка.

# Пошли по квартирам

Очевидно, что очень тесно с рынком ипотечного кредитования

ли квартиры по программе «Ипо- ковском секторе удалось несколько стабилизировать, в Самарской области строительная отрасль по итоке первичного жилья», — рассказа- гам 2015 года все же просела ли в пресс-службе Поволжского бан- на 10,9%. Однако, если говорить о вводе в эксплуатацию жилых домов, этот показатель увеличился на 17.1%. В частности, в прошлом году в регионе было введено 2,2 млн кв. м. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в Самарской области в 2015 году составил 140,6 млрд рублей, говорится на сайте областного министерства экономического развития, инвестиций и торговли. Председатель совета директоров «Корпорации КОШЕЛЕВ» Владимир Кошелев такую разницу в цифрах прежде объяснял тем, что в регионе было достаточно большое количество построенных, но не введенных в эксплуатацию объектов. «В прошлом году многим застройщикам удалось получить документы на них. Думаю, отчасти это свячто в 2015 году доля Поволжского ный прирост в рамках нашего банка зано с этим», — пояснял господин

Существенный рост именно в сфере жилищного строительства он также связывал с запущенной в марте госпрограммой субсидирования ипотечных ставок. «С ее введением мы отмечаем рост продаж в ипоте-

ку», — говорил Владимир Кошелев. По мнению руководителя ипотеч-

ного центра ОО «Самарский» При-

Субсидирование ипотеки не дало развиться кризису в жилищном строительстве

волжского филиала ПАО «Промсвязьбанк» Марии Кострыгиной, оживлению рынка недвижимости может также способствовать снижение процентной ставки по программам покупки вторичного жилья.

### ЦБ сделал ставку

Напомним, в конце 2014 года ставки по ипотечным кредитам резко возросли после увеличения ключевой ставки Центробанком с 10,5% до 17%. В 2015 году ключевая ставка была снижена сначала до 15%, а после — до 14%. В настоящее время она составляет 11%.

Эксперты отмечали, что до конца 2014 года ипотечный рынок Самарской области показывал стабильные темпы развития. Однако после резкого повышения ключевой ставки процентная ставка позволила сурынок ипотечного кредитования замер — не только в Самарской области, но и на территории всей России. те кредита. При этом и для банков «Резкое повышение ставки ипотечного кредитования ЦБ РФ до 17% повлияло на покупательский спрос рос- ся, а поток клиентов, желающих посиян и даже снижение ставки до 15% лучить ипотечный кредит на прив сложных экономических услови- обретение квартиры в новостройях, когда курс российской валюты резко снизился, выросли темпы инфляции, не помогло рынку восстановить прежние позиции», — пояснял управляющий директор компании LCMC Евгений Каур.

на ипотечном рынке в марте 2015 го- выданных в рамках "Ипотека с госда правительством РФ была запуще- поддержкой" составила около 40% на программа по субсидированию ипотечной ставки. В рамках программы «льготной ипотеки» кредиты для приобретения жилых помещений на первичном рынке, выданные с 1 марта 2015 года до 1 марта 2016 года, было решено предоставлять гражданам по ставке 12% годовых. Недополученные доходы банкирам возмещало государство, исходя из разницы между максимально возможной ставкой для заемщика 12% и ключевой ставкой (сейчас 11% годовых), увеличенной на 3,5 процентного пункта. Однако 1 марта 2016 года правительство приняло решение о продлении программы до конца 2016 года, сократив размер субсидии для банков на 1 процентный пункт — до 2,5.

Как отмечают опрошенные «Ъ-Банки» эксперты, именно благодаря механизму «льготной ипотеки» рынок удалось стабилизировать. «Реализация программы государственной поддержки ипотечного кредитования привела к унификации ставок кредитования на покупку недвижимости в целом на банковском рынке. Сегодня в любом банке-участнике программы потребитель имеет возможность получить ипотеку на уровне 11-12% годовых», -- отмечают в КОШЕЛЕВ-банке.

Первый зампредправления банка «Югра» Юрий Мельников, в свою очередь, добавляет, что, по его мнению, государственное субсидирование ипотеки стало тем самым стимулом, который не дал развиться кризису в жилищном строительстве, даже при условии, что субсидировалось только приобретение жилья на первичном рынке. «А сейчас уже есть предложения в отдельных областях, например, в Новосибирской области, ввести субсидирование и для вторичного рынка», — добавляет господин Мельников.

Мария Кострыгина также говорит о том, что благодаря сравнительно низкой ставке по ипотечным кредитам в рамках госпрограммы удалось стимулировать развитие строительной отрасли и сохранить спрос на жилье в новостройках, а также поддержать рынок ипотечного кредитования. «Процентная ставка по программе с господдержкой в среднем на 2-2,5% ниже ставки по классическим ипотечным кредитам на новостройки. Для потребителя же сравнительно низкая щественно снизить переплату и сэкономить свои средства при выпласитуация очень выигрышная: процесс выдачи кредитов не усложнилке, — увеличился», — подчеркивает госпожа Кострыгина.

О положительном влиянии льготной ипотеки на рынок новостроек говорят и в БИНБАНКе. «Количество ипотечных сделок стало расти.

Для стабилизации ситуации По разным оценкам доля кредитов, всего рынка», — отмечают специалисты БИНБАНКа.

#### Включили стабилизацию

Как отмечает Тимур Нигматуллин, в 2016 году в регионе рынок постепенно восстанавливается. Так, за первый квартал 2016 года в Самарской области выдано немногим более 3 тыс. ипотечных кредитов на 4,1 млрд рублей. Средняя процентная ставка составила, по состоянию на 1 марта 2016 года, 12,3%. За первый квартал 2015 года в регионе было выдано 2,35 тыс. ипотечных кредитов на 3,07 млрд рублей. Тогда средняя процентная ставка составляла 14,6%.

По мнению Юрия Мельникова, в начале года рынок недвижимости испытывал шок, связанный с неопределенностью курса рубля и очень низкой ценой нефти, которая влияет на все макроэкономические показатели. «Но сейчас ситуация и на рынке в целом, и в Самарской области более оптимистичная: нефть приближается к отметке \$45 за баррель, рубль демонстрирует укрепление, восстанавливается потребительский спрос, а вместе с ним — и цены на жилье. На рынке появляется оживление, которое, если ЦБ снизит ключевую ставку, будет еще более заметным», — убежден господин Мельников.

Мария Кострыгина говорит о том, что в текущем году ситуация на ипотечном рынке в целом благоприятная. «Наблюдается небольшой сдвиг в пользу вторичного рынка жилья. Но говорить о каких-то значительных сдвигах пока рано», — добавляет госпожа Кострыгина.

Специалисты БИНБАНКа предполагают, что в текущем году по сравнению с 2015 годом возможен небольшой прирост на ипотечном рынке, с учетом продления программы «льготной ипотеки». А в КОШЕЛЕВ-банке среди факторов, влияющих на возможность роста рынка ипотечного кредитования, называют перспективу большей заинтересованности банков в работе с ипотекой, которая могла бы возникнуть при условии упрощения процедур секьюритизации ипотечного портфеля. «Однако масштабный рост выдачи ипотеки возможен только при существенном изменении условий кредитования для потребителей, которым важны размер процентной ставки и сумма ежемесячного платежа. Ипотека стала бы доступна для большего сегмента населения при уровне ставки в 7–8%, который в 2016 году ожидать не приходится, но в 2017 году уже не исключен. Снижение ставок кредитования в перспективе 1-2 лет связано с возможным снижением ключевой ставки ЦБ и темпов инфляции», — рассуждают специалисты КОШЕЛЕВ-банка.

Екатерина Борисенкова

# Кредиты на низком старте

— сегмент рынка —

«В течение всего 2015 года банковский сектор восстанавливался после "шоковой" терапии декабря 2014 года, когда одновременно реализовались несколько негативных для отрасли факторов: сокращение маржи, связанное с ростом ключевой ставки ЦБ, падение потребительского спроса и рост уровня риска, особенно в розничном бизнесе», — говорит директор территориального офиса Росбанка в Самаре Константин Балдуев, отмечая также, что в конце 2014-начале 2015 годов были повсеместно ужесточены требования к заемщикам: банки сделали ставку на надежных категориях клиентов — заемщиков с положительной кредитной историей, зарплатных клиентов, сотрудников финансово устойчивых предприятий.

Аналитик группы компаний «ФИНАМ» Богдан Зварич считает, что основной тренд в банковском кредитовании связан со сложной экономической ситуацией в стране. «В 2015 году был зафиксирован экономический спад в размере 3,7% ВВП. Ухудшились практически все показатели, и рынок потребительского кредитования, разумеется, не стал исключением, — подчеркивает господин Зварич. — Из-за роста цен и снижения покупательной способности домохозяйства откладывают средние и крупные покупки, под которые могли бы быть взяты кредиты, а в худшем случае и отказываются от них. Именно в прошлом году динамика цен и экономическая ситуация оказали серьезное влияние на отношение и планы частных лиц и компаний, сникогда наблюдается сильный рост просро-

чек по кредитам как частного, так и корпоративного секторов, стараются более кропотливо оценивать заемщиков. В результате клиент, который раньше считался бы надежным, сейчас может получить отказ в получении кредита».

# Сокращая риски

Еще одной тенденцией развития рынка кредитования физлиц является смешение активности банков в сторону менее рискованных продуктов, прежде всего — ипотеки. Впрочем, по словам участников рынка, данный тренд получил развитие гораздо раньше 2015 года.

«Совсем новых тенденций, которые характеризовали бы развитие рынка в прошлом году, я не отмечаю, — говорит начальник управления маркетинговой стратегии и исследований ВТБ24 Дмитрий Лепетиков. — Развиваются тенденции, наметившиеся еще два года назад: например, сокращение высокорискованного кредитования в пользу ипотеки». Как отметили в пресс-службе ВТБ24, в кредитном портфеле банка на 1 января 2016 года потребительские кредиты занимали 35%, на 1 января 2015 года их доля была почти 40%, то есть за год сократилась, что во многом было обусловлено и абсолютным, и относительным ростом доли портфеля ипотечных кредитов, в 2015 году показавших хороший рост.

«В целом по своим объемам рынок потребительского кредитования в Ульяновской области достаточно емкий: на конец 2015 года кредиты физических лиц формировали 41% совокупной ссудной задолженности заемщиков области. Однако зив спрос на кредиты. Сами банки сейчас. в условиях нестабильности экономической ситуации в стране происходит сни-

жение доходов населения, в связи с чем банки уделяют повышенное внимание оценке финансового положения потенциального заемщика, его кредитной истории, смещая акцент при кредитовании от необеспеченных кредитов в пользу, например, ипотеки», — отмечают в отделении по Ульяновской области Волго-Вятского ГУ ЦБ России.

Что касается предпочтений клиентов, то, по словам Константина Балдуева, в настоящий момент спросом пользуются как классические потребительские кредиты, так и кредитные карты, с которыми удобно отправляться в путешествия, параллельно получая скидки и привилегии от партнеров банка и платежных систем. «Кроме того, мы фиксируем сезонное увеличение объема розничных кредитов в преддверии отпускного сезона. Ремонт квартиры, дачи, поездки с семьей к морю — вот цели, на которые клиенты запрашивают кредитные средства в этот период», — отметил господин Балдуев. Поэтому в рамках стратегии развития розничного бизнеса в Росбанке в настоящий момент ориентируются на увеличение объема выдачи кредитных карт, а также рассчитывают на улучшение ситуации в автокредитовании с учетом продления госпрограммы по субсидированию процентной ставки.

# Банкиры заметили оживление

Вообще, по мнению участников рынка, снижение активности на рынке розничного кредитования прошло низшую точку: и банки, и население постепенно адаптиро-

вались к новым экономическим условиям. «В первом квартале в Сбербанке отмечают рост кредитного портфеля по потребительским кредитам - к концу первого квартала 2016 года по Поволжскому банку ПАО Сбербанк он увеличился более чем на 2 млрд рублей», - отметили в пресс-службе.

«Сейчас мы наблюдаем увеличение средней суммы потребительского кредита до 156 тысяч рублей. За первые три месяца 2016 года Сбербанк в Поволжье выдал более 84 тысяч потребительских кредитов на сумму более 13 млрд рублей», сообщила Светлана Арнаутова, заместитель председателя Поволжского банка

ПАО Сбербанк. «По мере некоторой стабилизации ситуации, снижения ключевой ставки и адаптации к новым экономическим реалиям банки проводили политику постепенной либерализации требований к заемщикам и снижения ставок по кредитам на протяжении всего 2015 года, — говорит Наталья Пшеничкина. — Сегодня рынок потребительского кредитования и в Самаре, и по России в целом продолжает оживать». Так, по словам госпожи Пшеничкиной, объемы выданных в 1 квартале кредитов сопоставимы с объемами традиционно пикового для кредитования 4 квартала прошлого года. При этом ежемесячные объемы выдаваемых банками потребительских кредитов все больше приближаются к докризисному уровню 2014 года. «За первые два месяца текущего года сумма выданных кредитов физическим лицам составила 942,4 млрд рублей, что превышает аналогичный показатель 2015 года более чем на 35%. Показательно также, что темпы прироста увеличиваются. Так, например, на 1 февраля 2016 года прирост объема кредитования физлиц составлял 22% по сравнению с аналогичным

периодом прошлого года», — говорит Наталья Пшеничкина, отмечая, что перспективы на 2016 год пока видятся достаточно оптимистичными: банковские специалисты ожидают дальнейшего понижения ключевой ставки, которое спровоцирует снижение кредитных ставок и рост потребительского кредитования.

«По мере снижения ключевой ставки предложение находило спрос. В целом розничный кредитный портфель стабилизировался еще в 2015 году. Конечно, и население, и бизнес стали оформлять меньше кредитов, но адаптация к текущим реалиям произошла: мы увидели поток новых частных клиентов», — говорит Константин Балдуев, также отмечая определенное оживление на рынке потребительского кредитования в первом квартале 2016 года: по сравнению с динамикой розничного кредитования в 1 квартале 2015 объем выдаваемых кредитов в текущем периоде увеличился в 2,5 раза. «Вместе с тем, выводы делать пока рано. Финансовое поведение россиян изменилось в пользу сбережений, даже несмотря на движение ставок к докризисному уровню. Вместе с тем, при отсутствии экономических шоков мы рассчитываем на умеренное улучшение ситуации в розничном кредитовании», подчеркивает господин Балдуев.

«Я полагаю, что в текущем году такого сильного уменьшения объемов кредитования уже не будет. Однако общие тенденции сохранятся. Вероятно, кредитов будет выдано меньше, чем в 2015 году. Динамика "кредитной просрочки", скорее всего, будет зависеть от изменения законодательства в сфере работы коллекторов», отмечает Дмитрий Лукашов.

Наталья Кудряшова

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» («Банки»). Учредитель — АО «Коммерсантъ». Адрес: 127055, г. Москва, Тихвинский пер., д. 11, стр. 2. | Мария Комарова — генеральный директор АО «Коммерсантъ» | Сергей Яковлев — шеф-редактор АО «Коммерсантъ» | Павел Кассин — директор фотослужбы | Алексей Харнас — руководитель службы «Издательский синдикат» | Рекламная служба: тел. (846) 276-72-51 (52) | Денис Шлаев — главный редактор ЗАО «Коммерсантъ-Волга» | Екатерина Кособокова — выпускающий редактор | Игорь Черников — фоторедактор | Ольга Мохначева — корректор | Адрес редакции: 443110, Самара, Ново-Садовая, 44, «Тисиз», оф. 4, 5, Тел. (846) 276-72-51 (52)