

деньги дайджест

Ипотечная крепость

Снижение ипотечных ставок, наблюдавшееся весь прошлый год, остановилось на отметке 12,1%. Правительство считает такой уровень высоким, однако ввиду сложной внешнеполитической ситуации и продолжающегося внутреннего экономического спада ожидать дальнейшего снижения ставок не приходится. В лучшем случае, считают участники рынка, в этом году ценовые параметры ипотечных кредитов останутся на прошлогоднем уровне.

— средства вложения —

Низе не будет

Крылья продолжавшемуся весь прошлый год снижению ставок по ипотечным кредитам подрезали потрясения в экономической и внешнеполитической жизни страны. С декабря мы с замиранием сердца следили за падением отечественной валюты. Потом к этому добавилось обострение ситуации на Украине, присоединение Крыма и обещание ему значительной финансовой помощи, а также международные экономические санкции в отношении России. В январе, по оценкам Минэкономики России и Росстата, объем ВВП снизился на 0,5% по сравнению с декабрем прошлого года с учетом календарного и сезонного факторов (по сравнению с январем 2013-го рост составил 0,7%), объем инвестиций по сравнению с тем же периодом предыдущего года сократился на 7%, а реальные доходы населения снизились на 1,5%.

Удачным для российской экономики не был и 2013 год, однако ставки по ипотеке тогда постоянно снижались, а рынок ипотеки вырос более чем на 320 млрд руб., или на 30%. По данным АИЖК, к концу 2013 года средневзвешенные месячные ставки по ипотеке снизились почти на 1 процентный пункт (п.п.) и составили 12,1% в декабре, то на 0,6 п.п. меньше, чем в декабре 2012 года. Такой уровень ставок правительство считает высоким, о чем недавно заявил премьер-министр Дмитрий Медведев. В марте первый вице-премьер Игорь Шувалов указал, что снижение к 2018 году процентной ставки по ипотечным кредитам до уровня инфляции плюс 2,2 п.п. — достижимая цель.

Однако пока ситуация развивается в прямо противоположном направлении, участники рынка не ждут снижения ставок по ипотеке. Если в прошлом году у банков была возможность привлекать относительно дешевое фондирование, то в этом ресурсы для них значительно подорожали. В марте ЦБ на 2,5 п.п. повысил ключевую ставку. По данным ЦБ, средневзвешенная ставка по депозитам физлиц сроком свыше года без учета Сбербанка на январь составляла 8,4%, а в феврале выросла до 8,47%.

В ответ на рост стоимости ресурсов банки начали повышать ставки по ипотеке: в марте стало известно об одорожании кредитов у нескольких крупных игроков. Газпромбанк повысил ставки в пределах 1 п.п., банк «Возрождение» отменил акцию на единую ставку 12,5% и выдает те-

перь кредиты под 13-14% годовых в зависимости от суммы первоначального взноса и срока кредитования. В марте ставки по программам на покупку квартир как на первичном, так и на вторичном рынке на 0,4 п.п. повысил ВТБ 24. Еще раньше госбанк увеличил минимально доступную сумму ипотечного кредита, отказавшись от жилищных ссуд меньше 1,5 млн руб.

В марте средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным гражданам в рублях, по данным ЦБ, составила 12,3% годовых. «В конце первого квартала наметилось повышение ставок банками по ипотечным программам. Рост составил 0,5-1%. Причина этой тенденции — удорожание рублевых ресурсов и неопределенная ситуация с возможностью секьюритизации ипотечных портфелей», — говорит Денис Махов, директор департамента ипотечного кредитования Номос-банка. Снижение ставок может себе позволить разве что Сбербанк, который в феврале предложил заемщикам «с улицы» ипотеку по ставкам для зарплатных клиентов, а в апреле запускает программу выдачи ипотеки по двум документам. Однако и это послабление будет доступно далеко не всем. «Это касается только заемщиков с хорошей кредитной историей или ранее обслуживаемых Сбербанком», — уточняет Иван Минаков, зампред правления Международного банка развития. — Эта практика будет расширяться: как уже указывалось, в условиях стагнации экономики такие заемщики дефицитны и могут выбирать более простые условия кредитования и рассчитывать на снижение ставок».

Мягкое повышение

Банкиры указывают, что в условиях продолжающегося роста ставок по рублевым депозитам частных лиц ипотечные ставки будут повышаться. «Отлично прослеживается связь между ставкой по депозитам физлиц свыше года и средней ставкой по ипотеке. На протяжении 2012 и 2013 годов ставка по ипотеке равнялась ставке по депозитам, увеличенной на 4,5% п.п. Нестабильная экономическая ситуация в начале 2014 года уже спровоцировала рост процентных ставок по депозитам, поэтому следствием будет увеличение ставок по кредитам», — считает Дмитрий Шалочкин, заместитель директора департамента ипотечного кредитования банка «Петрокоммерц».

Однако эксперты уверены, что ипотека хоть и подорожает, но не критично. «Назвать текущие усло-



Участники рынка не ждут снижения ставок по ипотеке

вия благоприятными, к сожалению, нельзя, сейчас стоит вопрос об удержании достигнутых в 2013 году уровней», — констатирует Михаил Гольдберг, руководитель аналитического центра АИЖК. «Увеличение процентной ставки в 2014 году в среднем составит 0,5%, — успокаивает Дмитрий Шалочкин. — Клиенты, решившие оформить ипотечный кредит в 2014 году, такое изменение практически не почувствуют. Для сравнения: ежемесячный платеж по ипотечному 15-летнему кредиту в размере 2 млн руб. равен 24,65 тыс. руб. (из учета процентной ставки 12,5% годовых), увеличение ставки на 0,5% приведет к увеличению ежемесячного платежа на 655 руб.». С этим прогнозом роста ставок согласен и Роман Кириллов, руководитель по потребительским кредитам, ипотеке и банковским картам департамента розничных продуктов и сегментов Промсвязьбанка. «Изменение уровня процентных ставок к течение 2014 года будет зависеть прежде всего от действий Центрального банка, а также от тенденций на финансовых рынках», — поясняет Алексей Попович, замначальника управления развития залогового кредитования Райффайзенбанка. — В краткосрочной перспективе мы наблюдаем небольшой рост ставок на рынке у некоторых участников. Однако он вряд ли превысит 0,5-1%. В случае улучшения финансового климата в стране во втором полугодии 2014 года уровень ставок может восстановиться до

уровня 12% с перспективой дальнейшего снижения на 0,5-0,7%».

«Динамика курса рубля, рост стоимости внешних заимствований, удорожание фондирования Банка России говорят об обратном. Мой прогноз — средняя ставка по ипотечным кредитам будет не ниже 13,5% годовых», — говорит Иван Минаков.

Таким образом, уровень ставок, оглашенный правительством, может быть достигнут, только если нормализуется экономическая ситуация и возрастут объемы строительства. «Достижение данного уровня в целом реально, но, думаю, речь можно вести о минимально возможной ставке по ипотечному кредиту, которая устанавливается при таких параметрах, как существенный первоначальный взнос (не менее 50% стоимости жилья), значительный доход домохозяйства (доля ипотечного кредита в нем должна быть не более 30%), высокая востребованность заемщика на рынке труда», — считает Михаил Шаврин, заместитель начальника управления кредитования Банка расчетов и сбережений.

При этом банкиры утверждают, что рост затронет только ставки, первоначальный же взнос останется на прежнем низком уровне 5-15%. Банки, вынужденно повышая ставки, начнут привлекать клиентов дополнительными возможностями. «Размер первоначального взноса будет находиться в рамках 10-15%, средняя сумма кредита составит около 3 млн руб., срок — от 25 до 30 лет, — предполагает Ирина Дзюба, директор департамента ипотечного бизнеса Локо-банка. — Доля ипотеч-

ных кредитов в продажах недвижимости постоянно растет, что делает сегмент привлекательным. В связи с этим усиливается конкуренция среди банков: даже крупнейшие из них постоянно конкурируют за клиента, генерируя различные маркетинговые акции. Основная борьба развернется не в ценовом диапазоне (ставки по взносам и годовому проценту), а в дополнительных программах и специальных опциях ипотеки. Сейчас многие банки стремятся не увеличить клиентский портфель, а поднять качество существующего».

В то же время не стоит забывать, что неценовые параметры кредита в первую очередь зависят от благосостояния заемщика, поэтому при резком снижении доходов следует ждать ужесточения требований. «Уровень первоначального взноса, суммы кредита, средний срок кредитования напрямую зависят от возможностей клиентов, уровня их дохода, а также цен на недвижимость», — уточняет Ирина Павлова, руководитель отдела по развитию продуктов банка DeltaCredit. — В случае ухудшения экономической ситуации — роста безработицы и просрочки платежей, снижения цен на недвижимость и т.п. — на рынке возможно увеличение размера первоначального взноса и ограничение сумм кредитов».

Драйвер роста — новостройки

Главным стимулом роста ипотечного рынка станут кредиты на приобретение недвижимости в новостройках. «В ближайшие полтора-два года драйвером роста рынка ипоте-

ки остается первичный рынок, — прогнозирует Алексей Попович. — Основные усилия банков будут направлены на либерализацию работы именно с данным продуктом».

Сбербанк кредитует покупку квартир в строящихся домах под 12-13% годовых в зависимости от срока кредитования и суммы первоначального взноса. ВТБ 24 — под 12,15-13,25% годовых в зависимости от срока кредитования и суммы кредита. Райффайзенбанк выдает ипотеку на приобретение жилья на первичном рынке под 12,5-13,75% для клиентов, подтверждающих доход официально.

«Особенным спросом будут пользоваться кредиты с минимальным первоначальным взносом на уровне 10-15%», — считает Ирина Дзюба. «Все большее число граждан при покупке жилья ориентируется именно на этот сегмент, при приобретении жилья одного класса в одном районе более выгодным по цене является жилье на первичном рынке, — отмечает Михаил Гольдберг. — Стоимость строящегося объекта недвижимости на более ранних сроках строительства может быть еще ниже. В условиях экономической нестабильности и снижения курса рубля растет привлекательность недвижимости как инвестиционного инструмента. В начале 2014 года, так же как и в прошлом году, доля инвестиционных сделок растет». «Наибольший интерес будут вызывать объекты на первичном рынке. При этом доля вторичного рынка будет оставаться стабильно высокой», — прогнозирует Роман Кириллов.

Елена Мелованова

УЭК живи

— технологии —

Согласно им, в частности, уже с 1 октября все платежные системы, действующие на территории страны, должны работать через процессинговые центры, расположенные здесь же. В прошлый раз, когда ради УЭК такое требование пытались провести через Думу, международным платежным системам удалось от него отбиться. Дело в том, что сама идея заставить их построить процессинг на территории нашей страны с точки зрения борьбы с блокировкой карт абсолютно бесполезна. Если Visa, или MasterCard, или любая другая платежная система запрещает операции с картами какого-либо российского банка, то неважно, где физически находится ее процессинговый центр — в Сент-Луисе или Санкт-Петербурге. Любая транзакция, попадающая в сеть платежной системы, блокируется автоматически. И, по сведениям «Денег», в этот раз требование о построении в России процессинга опять не пройдет.

Сейчас гораздо более важный вопрос — что будет взято за основу при построении национальной платежной системы. Казалось бы, ответ очевиден — УЭК. Владимир Путин уже поручил правительство и Банку России рассмотреть предложения главы Сбербанка Германа Грефа о создании национальной платежной системы на базе УЭК и в течение месяца принять все необходимые решения. Замглавы Федеральной мигра-

ционной службы Владимир Лянной заявил, что его ведомство поддерживает идею оснащения электронного паспорта платежным приложением и использования для его приема инфраструктуры УЭК.

Проблема в том, что у карт УЭК есть один, но очень существенный минус: ОАО «Универсальная электронная карта» на 80% принадлежит Сбербанку, а руководит компанией его вице-президент Алексей Попов. УЭК создавалась на паритетных условиях Сбербанком и банками «АК Барс» и «Уралсиб». А по мере того как перспективы проекта становились все более туманными, партнеры Сбербанка все больше охладевали к его финансированию. В результате получилось то, что получилось.

Но сегодня крупные игроки российского финансового рынка просто так отдавать национальную платежную систему в руки Сбербанка не согласны. Глава ВТБ Андрей Костин, например, предложил объединить расчетные системы российских банков. «Крупнейшие банки уже начали консультации... Это покроет 90% платежей, которые наши граждане ежегодно совершают», — сказал глава ВТБ. В принципе эту идею поддержал и Герман Греф, заявив, что можно создать локальный хостинг между российскими банками: «Тогда все банки между собой замкнут платежные системы, и мы можем оперировать внутри страны уже сами».

Теоретически это может потребоваться, если международные пла-

тежные системы разом заблокируют все российские банки. Тогда их работа напрямую друг с другом позволит проводить платежи по картам, не передавая их в сети международных платежных систем. Ничего фантастического в этом варианте нет: сейчас многие банки таким образом объединяют свои банковские сети.

А вот дальше планы руководителей двух крупнейших банков страны явно расходятся. Андрей Костин подчеркнул, что создание локального хостинга — это только первый этап, а вторым должно стать создание национальной платежной системы. Но глава ВТБ видит ее организацию на основе нового независимого расчетного центра, а вовсе не на базе принадлежащей Сбербанку УЭК. Такой вариант одобрили на прошлой неделе и в Совете федерации. «Мы в Совете федерации будем склоняться к тому, чтобы система создавалась на базе ЦБ, так как тарифная политика определяется ЦБ. Но в то же время это должна быть совершенно самостоятельная организация с участием большого количества банков», — заявил вице-спикер Совета федерации Евгений Бушмин.

В Сбербанке, безусловно, понимают суть проблемы. А также тот факт, что если сейчас не удастся договориться о создании национальной платежной системы на основе УЭК, то Сбербанку будет очень трудно полноценно развить свой продукт, а значит, и вернуть потраченные на

него деньги. «Как только будут приняты законы, мы не рассматриваем эту систему как систему Сбербанка, мы сразу же уходим от контроля этой компании — «Универсальная электронная карта», мы предложим всем желающим банкам войти в состав уставного капитала. Там не будет ни одного контролирующего банка, это будет компания, которая будет обслуживать все банковские транзакции», — заявил Герман Греф.

И в такой конфигурации, возможно, кандидатура УЭК на роль основы для построения национальной платежной системы окажется более интересной для всех участников процесса. По крайней мере, не придется ее создавать с нуля. «У нас создан процессинговый центр, у нас создан наш российский чип, который производит компания «Ситроникс», он сертифицирован, сделано идентификационное приложение, сделаны все стандарты, которые совместимы с международными платежными системами», — утверждает глава Сбербанка.

А по словам Алексея Попова, если эмиссия карт национальной платежной системы будет исчисляться миллионами, то их прием в мире станет делом вполне обозримого будущего. «Я могу сказать, что у меня есть реально живые предложения от международных платежных систем, разных, расположенных в сотнях стран и принимаемых в десятках миллионов торговых точек, о совместной работе, о выпуске кобейджинговых карт, по приему их карт здесь, наших

карт там. Если в Российской Федерации будет принято политическое решение о том, что карты вот такой-то платежной системы выдают десятки миллионов человек, я вас уверяю, мир подтянется. Русских туристов за рубежом очень любят, и проблема с приемом этих карт там не будет», — сказал Алексей Попов.

Курс на восток

Впрочем, есть и другой способ обеспечить прием карт национальной платежной системы за границей. Во-первых, никто не мешает им работать с Visa и MasterCard, чтобы обеспечить прием карт в 36 млн торговых точек, более чем в 2 млн банкоматов и пунктов выдачи наличных в 200 странах мира. До сих пор крупнейшие международные платежные системы не отказывали российским коллегам в выпуске кобейджинговых карт. В свое время такие программы были у STB-Card. Сейчас их продолжает развивать «Золотая корона».

На случай же очередных санкций и блокировок можно договориться с неподконтрольными американским властям платежными системами. Крупнейшими из них являются японская JCB и китайская UnionPay.

Сейчас JCB как раз открывает представительство в России. Карты этой платежной системы у нас не выпускаются, но расplatиться ими можно. Вообще, они принимаются в 24 млн торговых точек в 190 странах мира, что вполне сопоставимо с

сетью приема карт Visa и MasterCard. При этом эмиссия JCB составляет всего около 80 млн карт, в то время как у их американских конкурентов выпуск исчисляется миллиардами. Такой перекос объясняется тем, что платежная система была настроена в основном на обслуживание японцев как внутри страны, так и за границей.

У китайской UnionPay статистика иная: она занимает первое место в мире по количеству выпущенных карт — 3,4 млрд. Карты этой платежной системы, по последним данным, принимают в 140 странах мира, примерно в 12 млн терминалов. Но поскольку на каждую торговую точку приходится, как правило, несколько терминалов, то их эквайринговая сеть пока отстает от конкурентов. И это объяснимо: UnionPay совсем недавно вышла за пределы Китая. А при их объеме эмиссии можно не сомневаться, что отставание будет быстро ликвидировано.

Казалось бы, кооперация с азиатскими платежными системами — это надежная гарантия от американских санкций. Но проблема заключается в том, что достаточно широкое распространение по миру UnionPay пока во многом обеспечивается ее сотрудничеством с эквайрингу с Visa. А JCB имеет соглашения с American Express и Discover Network. Вот и получается, что одним изыщным ходом защитить российский карточный от американской угрозы не так-то просто.

Максим Буйлов