

банк

Ставке дают два года

— ипотека —

«Возвращение к уровню 12–13% не исключено в 2016–2017 годах в случае отсутствия новых внешних шоков для экономики и соответственно возникновения новой волны нестабильности на финансовых рынках», — считает руководитель аналитического центра АИЖК Михаил Гольдберг.

Смена курса

По опыту финансового кризиса 2008–2009 годов, когда ипотека также была дорогим удовольствием, можно ориентироваться на возможное грядущее снижение рыночных ставок. В начале 2009 года, по данным ЦБ, взвешенные ставки по ипотеке составляли 14,4% годовых, а к марту 2011 года — уже 12,7% годовых. Когда ситуация на финансовом рынке стабилизировалась, банки стали предлагать заемщикам рефинансировать «кризисные» кредиты, снизив таким образом объем выплат. «Этот инструмент был достаточно востребован в том числе и для снижения ежемесячного платежа», — говорит Анна Юдина. — Так что сейчас заемщики уже ищут возможности перекредитоваться. Вопрос о рефинансировании ипотечных кредитов заемщики в последнее время задают довольно часто. Внесение изменений в действующее соглашение между заемщиком и банком, как правило, обусловлено желанием оптимизировать затраты, снижением ставки, изменением валюты, а также сроков кредита».

Рефинансирование — это погашение выплачиваемого кредита за счет новой ссуды, специально взятой в своем или стороннем банке на эти цели. Посредством рефинансирова-



Эксперты считают, что взлетевшие в конце прошлого года ставки вернутся на прежний уровень в течение двух лет

ния можно снизить ставку, изменить срок или валюту кредита, увеличить сумму. Правда, сегодня рефинансирование ипотеки чаще всего ассоциируется с решением проблем с выплатами и снижением нагрузки на бюджет заемщика. В связи с резким ростом курса доллара и евро относительно рубля в декабре прошлого года банки предлагают в первую очередь вариант изменения валюты кредита. Такая программа действует, например, у банка «Дельтакредит», Банка Москвы. «Рефинансирование подразумевает выдачу нового кредита на новых условиях, в том числе изменение ставки, срока, суммы кредита, — уточняет региональный директор банка «Дельтакредит» по Москве и Московской области Вера Полякова. — Ранее выданный кредит в валюту погашается за счет нового кредита в рублях. Клиент перестает зависеть от

курса валюты, платеж фиксируется в рублях». Рефинансировать старое выплачиваемый кредит можно попытаться на любом этапе его обслуживания. Есть два варианта снижения выплат по ипотечному кредиту: можно попробовать договориться с собственным банком о снижении ставки, а можно получить в стороннем банке новый кредит на погашение старого. Как правило, проще перекредитоваться в стороннем банке, поскольку изменение условий кредитного договора потребует от банка создавать под его обеспечение дополнительные резервы.

Свои и чужие

Перекредитование — это, по сути, получение новой ссуды, которое потребует провести и оплатить те же самые процедуры, что и в первый раз. «При переходе из одного банка в другой

возникает целый ряд трудностей, связанных с необходимостью проводить переоценку недвижимости, а также по переходу закладной, что требует дополнительных расходов для заемщика», — указывает ведущий аналитик Промсвязьбанка Алексей Егоров.

Предоставить кредит на погашение ссуды, выданной другим банком, сейчас готов, например, Абсолют-банк. Ставка по кредиту на срок 10–25 лет составит 15,95% годовых. Сумма кредита не должна превышать остаток долга по первому кредиту или 70% от оценочной стоимости приобретаемой квартиры. При отсутствии личного и титульного страхования ставка увеличится на 4% годовых, при обременении залога от требований программы ставка также увеличится на 1 процентный пункт. Диапазоны значений полной стоимости кредита, по расчетам бан-

ка, составят от 18,2% до 22,6%. Газпромбанк рефинансирует чужие ипотечные кредиты незарплатных клиентов под 16–16,25% годовых в зависимости от залогового дисконта. Минимальный размер дисконта — 30%.

Важно, что чем дольше выплачивался кредит, тем менее целесообразным становится его рефинансирование из-за сокращения экономики на выплате процентов. «Существующая ипотечная система кредитования, где сначала выплачиваются проценты, а затем тело кредита, зачастую делает процесс рефинансирования невыгодным даже при лучших ставках, — комментирует ведущий аналитик Промсвязьбанка Алексей Егоров. — Как правило, большая часть процентов уплачивается в первой трети срока кредита, таким образом, при рефинансировании проценты придется платить вновь».

Поэтому, считают эксперты, уже сейчас могут оценить целесообразность перекредитования те, кто взял кредит по высоким рыночным ставкам. «Для некоторых клиентов это будет иметь смысл уже при выходе по ставке 1–2% годовых, — считает заместитель начальника управления разработки и сопровождения кредитных продуктов департамента ипотечного кредитования ВТБ 24 Михаил Сероштан. — Если, например, снизить ставку с 16% до 15% годовых по кредиту на сумму 6,4 млн руб., ежемесячные выплаты составят 84 тыс. руб. вместо 89 тыс. руб.».

Не всем и не сразу

Правда, рефинансировать ссуду прямо сейчас может быть проблематично, поскольку сумма кредита на покупку квартиры на вторичном рынке значительно сократилась. Банкиры повысили требования к оценке платежеспособности заемщиков, которые, в свою очередь, стараются одалживать минимально необходимую сумму. «Сегодня средняя сумма кредита в нашем банке составляет 2 млн руб. по Москве — население зачастую имеет больший размер первоначального взноса или приобретает более экономичное жилье», — говорит Вера Полякова.

И все же, даже рассчитывая снизить стоимость кредита в дальнейшем, стоит очень хорошо подумать, прежде чем брать дорогую ссуду. «Получая кредит сейчас, заемщик должен реально оценивать свои возможности и принимать взвешенные решения, чтобы не допускать просрочку по ипотеке, — предупреждает Анна Юдина. — В этом случае дальнейшее рефинансирование кредита становится весьма проблематичным».

Елена Мелованова

контекст	нижегородские банки сократили объемы ипотеки
По итогам первого квартала 2015 года количество ипотечных кредитов и объемы выданных займов в Нижегородской области сократились. Об этом говорят сами участники рынка. По информации ВТБ24, в первом квартале 2014 года банк выдал кредитов на покупку жилья на 1,2 млрд руб., в первом квартале 2015-го — на 55,5% меньше (550 млн руб.). Показатели по количеству выданных ипотечных кредитов в Волго-Вятском отделении Сбербанка по итогам четырех месяцев 2015 года оказались в 1,2 раза ниже аналогичного периода 2014 года: 3,5 тыс. выданных займов в текущем году против 4,2 тыс. — в прошлом. «Дельтакредит» в первом квартале 2015 года выдал в Нижнем Новгороде 160 кредитов на 200 млн руб. При этом относительно первого квартала 2014 года общая сумма выдачи сократилась на 64%, количество выданных кредитов — на 58%. По словам регионального директора «Дельтакредит» Анны Пантелеевой, текущие операционные показатели банка соответствуют плану продаж в Нижегородской области. «С учетом нынешней рыночной ситуации количество и объем выдачи кредитов находятся в рамках прогнозов по развитию рынка ипотеки на 2015 год», — говорит госпожа Пантелеева. По словам управляющего ВТБ24 в Нижегородской области Георгия Гречина, двукратное падение показателей было для банка ожидаемым и объяснимым: «До марта действовала высокая ставка как на вторичное, так и на готовое жилье, поэтому в начале года заявок было очень мало. После введения госпрограммы на первичное жилье объемы выдачи выросли». О росте количества выданных займов из опрошенных „Ъ“ кредитных организаций сообщил только Банк Москвы. В первом квартале 2015 года по сравнению с тем же периодом 2014 года объемы выдачи выросли на 26,8%. Средний размер ипотечной ставки в регионе сегодня колеблется от 14,95% до 15,95%. Как правило, под такой процент банки финансируют заемщиков, которые приобретают жилье на вторичном рынке или на первичном по условиям, не попадающим под действие государственной программы, по которой ставка на покупку жилья в новом доме в среднем составляет 12% годовых, в «Дельтакредите» — 11,5%. Например, ВТБ24 за полтора месяца действия «Ипотеки с господдержкой» (с 16 марта по конец апреля) выдал 11 кредитов на 14 млн руб. «С момента запуска программы на рассмотрение поступило более 250 заявок на сумму 429 млн руб. по госпрограмме. На конец апреля одобрено около 180 на 281,7 млн руб.», — рассказывает Георгий Гречин. Причем за время действия спецпрограммы Приволжский федеральный округ оказался одним из наиболее активных по количеству принятых заявок и осуществленных выдач в банке. Всего в ПФО в рамках государственного финансирования было подано 2,7 тыс. заявок на 4,4 млрд руб., одобрено 1,7 тыс. на 2,5 млрд руб., и на конец апреля филиалы ВТБ24 выдали 199 ипотечных кредитов на 256 млн руб. Для привлечения клиентов банки разрабатывают и собственные ипотечные программы. Так, Сбербанк запустил акцию для молодых семей с несовершеннолетними детьми, снизив первоначальный взнос до 15%, а ставку до 14% годовых, также банк постоянно работает с материнским капиталом и с выделенными категориями заемщиков — военнослужащими, участниками накопительно-ипотечной системы на покупку готового жилья. Кроме того, Сбербанк предлагает ипотечные кредиты для приобретения или строительства загородной недвижимости: работают две программы со ставками от 14,5% до 17% годовых. Банк Москвы также выделяет ряд льготных групп и предоставляет преференции государственным служащим, работникам здравоохранения, муниципальных служб, а также сотрудникам силовых структур и МВД. «Программа „Люди дела“ рассчитана на потенциальную клиентскую группу стабильных и понятных банку клиентов и дает возможность получить скидку 0,25% от базовых процентных ставок по ипотечным кредитам на срок до 30 лет с минимальным первоначальным взносом — 20%», — рассказывают в банке. В «Дельтакредите» действует программа «Назначь свою ставку», которая позволяет снизить процентную ставку по ипотеке на весь срок кредитного договора при помощи единовременного платежа. «Клиент может выбрать один из трех вариантов программы — „Оптимал“, „Медиа“ и „Ультра“. Воспользоваться программой можно также в рамках программы господдержки ипотеки», — рассказывает Анна Пантелеева. В банке действуют акции для зарплатных клиентов — ставка по ипотеке снижена на 0,25%. А по программе «Материнский капитал» банк выдает заем с минимальным первоначальным взносом в 5% от стоимости недвижимости.	

«Уровень ипотечных ставок зависит от инфляции и цен на нефть»

Управляющий филиалом «Нижегородский» банка «Глобэкс» Николай Русов рассказывает о ситуации с ипотечными кредитованием и перспективах снижения банковских ставок по займам на покупку жилья.

— интервью —

— **Какая ситуация с выдачей ипотечных кредитов сложилась на нижегородском рынке по итогам первого квартала 2015 года? Как эти результаты соотносятся с показателями последнего квартала 2014 года?**

— Прежде всего нужно отметить, что 2014 год был очень активным с точки зрения выдачи ипотечных кредитов. Если в 2013 году в целом по стране было выдано займов на приобретение жилья на 1,353 трлн руб., то в 2014 году — 1,760 трлн руб. Но также нужно учитывать, что прошлый год разделился на две половины. До 1 июля, несмотря на крымские события, был значительный рост по всем экономическим показателям, после произошел перелом, цена нефти начала резко падать, тенденции денежного рынка изменились. В ноябре-декабре все просто встало. До 17% выросла ключевая ставка ЦБ, рынок был растерян, уровень ставок не был понижен — банки не знали, на каких условиях принимать вклады, на каких выдавать кредиты. Когда в конце 2014-го — начале 2015 года размеры ставок определились, люди были не готовы брать ипотеку под 18–20% годовых. Поэтому было прогнозировано, что по итогам первого квартала 2015 года произойдет падение объема выдачи займов на покупку жилья по сравнению с



аналогичным периодом прошлого года. По статистике Центробанка, на 1 января 2014 года ипотечная задолженность населения Нижегородской области составляла 53,5 млрд руб. и за первый квартал выросла до 56,8 млрд руб., то есть на 6,2%. На январь 2015 года объем задолженности оценивался в 72 млрд руб., на 1 апреля — 72,8 млрд руб. Таким образом, рост составил 1,1%. Как мы видим, ипотека почти не росла.

— **Какова ситуация со ставками по ипотеке в данный момент? Продол-**

жат ли они снижаться? От чего это будет зависеть?

— Благодаря принятому решению федеральных органов власти будут субсидировать процентную ставку по ипотеке на приобретение жилья в новостройках, в данный момент средняя ставка на этом рынке составляет 12% годовых. Кроме того, банки и застройщики разрабатывают совместные программы, по которым предлагают ставки на уровне 10%. Поэтому текущие условия для покупки квартиры в «первичке» выглядят благоприятнее докризисных, когда размер ставки составлял 12,2–12,5%. Но все это отличается от предложений на готовое жилье, где ставки достигают 16–17% годовых.

Продолжит ли стоимость обслуживания ипотечных кредитов снижаться — трудный вопрос. Это будет зависеть от ставок денежного рынка и ключевой ставки ЦБ. Банк России в свою очередь ориентируется на уровень инфляции, которая, по его прогнозам, должна замедлиться. При этом не стоит забывать, что многое зависит от показателей мировой экономики и цены на нефть.

— **Достаточно ли действующих сегодня мер господдержки?**

— Для приобретения жилья на первичном рынке по ипотечным программам господдержка выглядит достаточной. Доля кре-

дитных квартир в новостройках составляет около 50%. Поскольку ставки для банковских заемщиков снизились до докризисного уровня, то строительная отрасль получила стимул для развития, а вместе с ней промышленный комплекс. Но в целом, чтобы сделать ипотеку привлекательной для более широких слоев населения, надо снизить ставку не только на «первичке», но и на вторичном рынке для наименее социально защищенных групп населения.

— **Насколько целесообразно, на ваш взгляд, сейчас рефинансировать ипотечные кредиты?**

— Если кто-то, несмотря на общую тенденцию, взял в ноябре 2014 — январе 2015 года ипотечный кредит на покупку нового жилья под ставку выше 15% годовых, то перекредитовка выглядит явно целесообразной. Можно начинать подготовку уже сейчас, поскольку 15 июня ЦБ вновь будет рассматривать вопрос о снижении ключевой ставки. При этом нужно внимательно изучить условия рефинансирования: фиксированные ли процентные выплаты, привязаны ли они к ключевой ставке ЦБ и так далее.

Тем, кто взял кредит раньше, на условиях, сравнимых с текущими, рефинансировать его нет смысла.

Беседовала Александра Викулова

«Большинство банков сохраняет стабильность»

— регулирование —

Глава Волго-Вятского управления ЦБ РФ Лариса Павлова о банковской системе Нижегородской области в кризисных условиях

— **Как в условиях напряженной экономической ситуации строится ваше взаимодействие с банками?**

— Вообще взаимодействие с банковским сообществом — неотъемлемый элемент работы Центробанка и его территориальных учреждений, не только в кризисных условиях. Однако сейчас мы особенно четко понимаем, что только совместными усилиями участников рынка, Банка России и других контролирующих органов можно эффективно противостоять различным негативным явлениям в банковской сфере. Банковский сектор, как лакумусовая бумага, является индикатором многих проблем и в экономике, и в финансовой сфере. Поэтому в таком взаимодействии заинтересованы и Банк России, чтобы лучше чувствовать настроение участников рынка, и кредитные организации — чтобы понимать вектор движения регулятора. Для этого нужно встречаться и обсуждать насущные проблемы. В этом году мы уже провели два совещания с банками по вопросам организации наличного денежного обращения и кассовой работы. На них присутствовали не только представители нижегородских банков, но и других кредитных организаций Волго-Вятского региона. В конце мая состоялась очередная ежегодная встреча с нижегородскими банками, на которую были приглашены представители федеральных органов власти.

— **Как вы оцениваете ситуацию на банковском рынке в Нижегородской области?**

— Основные тенденции банковского сектора Нижегородской области соответствуют общероссийским. Высока конкуренция за ресурсную базу, решаются проблемы с докапитализацией банков. В ответ на сужение источников фондирования Банк России активизировал рефинансирование кредитных организаций: пересмотрены критерии доступа банков к отдельным инструментам рефинансирования, расширен перечень потенциального обеспечения. Но на фоне повышенных макроэкономических рисков большинство банков сохраняет стабильность.

Динамика кредитного рынка Нижегородской области по итогам 2014 года характеризуется ростом кредитного портфеля по основным сегментам, то есть банкам удавалось поддерживать кредитование. Однако в начале этого года мы наблюдали снижение как в корпоративном, так и в розничном сегменте, а также зафиксировали рост просроченной задолженности. Чтобы сейчас повысить качество розничного кредитного портфеля банков, необходимо восстановить ипотечное кредитование. И отмечу, что в январе — марте этого года объем ипотечной задолженности все же продемонстрировал некоторый рост. Дальнейшее же развитие этого сегмента кредитования будет зависеть от того, насколько эффективно будут реализованы меры, которые приняло федеральное правительство для стимулирования этой сферы.

— **Какие изменения в регулировании банковской деятельности, направленные на поддержание финансовой системы в существующих условиях, вы можете отметить?**

— В прошлом году Банк России принял меры по смягчению регулирования. В частности, ЦБ решил перенести сроки вступления в силу нормативов ликвидности, в том числе по Базелю III, а в ряде случаев предоставил возможность льготной оценки кредитных рисков. Кроме того, был введен мораторий на признание отрицательной переоценки по ценным бумагам. Но не стоит забывать, что изначально было объявлено: эти меры носят временный характер, чтобы дать возможность банкам адаптироваться. Кредитные организации активно использовали эти послабления, сейчас же перед нами стоит задача поэтапно вернуться к прежним нормам в регулировании.

Есть и другие изменения. При непосредственном участии Банка России создан операционный клиринговый центр Национальной системы платежных карт (НСПК), и российские банки перешли на обработку внутрироссийских операций по картам международного платежной системы Master Card через НСПК. Сейчас мы реализуем проект по переводу процессинга в НСПК и по картам Visa. При этом никаких проблем с безналичными платежами для российских держателей этих карт нет.

Также большое внимание мы сейчас уделяем безопасности интернет-систем. С 1 июля 2015 года Банк России вводит изменения, которые затронут вопросы функционирования мобильного банкинга и защиты денежных переводов через банкоматы и терминалы. Все карты, выпущенные банками, должны будут оснащаться микропроцессором, то есть чипом. Эти нововведения очень своевременны, поскольку, согласно общероссийской статистике, большая часть несанкционированных операций осуществляется через дистанционные каналы доступа к счету.

Беседовала Анна Павлова