банк

Ипотека уходит на каникулы

с 9

аналитики относят более высокий уровень ставок, который наблюдался в течение большей части прошлого года, рост цен на недвижимость и сокращение объема выдач кредитов с низким первоначальным взносом.

В Самарской области в 2019 году, по данным аналитика ГК «Алор» Алексея Антонова, наблюдалась схожая тенденция по снижению общих объемов кредитования. «В Самарской области уже в прошлом году ипотечных кредитов выдано всего на 52,3 млрд руб., что на 6,1 млрд руб. меньше, чем годом ранее, это при том, что ставки в крупнейших банках упали, а стоимость среднего размера кредита выросла почти на 0,2 млн. Это значит, во-первых, что существенно снизилось количество вновь выданных жилищных кредитов, а, во-вторых, что снижение это произошло, в первую очередь, за счет роста количества отказов в предоставлении относительно небольших займов заемщикам, которые, по мнению банков, уже находились в зоне рисков закредитованности»,— говорит Алексей Антонов.

По словам эксперта, к середине первого квартала текущего года доля отказов на поданные заявки на предоставление ипотечных кредитов выросла до рекордных 34,6%. «Это, конечно, не 63% отказов в беззалоговом розничном кредитовании, но все же показатель очень высокий. Происходит это в рамках борьбы Центрального Банка с рисками формирования пузыря на рынке ипотечного кредитования. Напомню, что регулятор неоднократно повышал коэффициены риска по жилищным кредитам с низким первоначальным взносом. Грубо говоря, чем меньше первый взнос, тем больше (до 200%) банк будет обязан зарезервировать под кредит, что ему невыгодно, а это значит, что одобрять заявку заемщику, не готовому в качестве первого взноса предоставить хотя бы 20% стоимости, банк, скорее всего, не будет»,— поясняет господин Антонов. Он называет эти меры небезосновательными, ссылаясь на то, что к концу 2019 года уже более 42% средств, выданных банками по договорам ипотечного кредитования, получили заемщики, которые на момент подачи заявки уже отдавали свыше 50% собственного дохода на погашение уже имеющихся у них кредитов. «Меры, предпринимаемые ЦБ, на мой взгляд, уже работают»,— убежден эксперт.

ОЛЕГ ХАРСЕЕВ

Льготные ставки, по мнению экспертов, не спасут рынок ипотечного кредитования от падения

В режиме реструктуризации

В новых реалиях все большую популярность набирают запросы не столько на выдачу ипотечных кредитов, сколько на реструктуризацию уже существующих займов. В начале апреля текущего года Госдума РФ приняла закон о кредитных каникулах для пострадавших от коронавируса. Ими смогут воспользоваться граждане, индивидуальные предприниматели, малый и средний бизнес. Законопроект был подготовлен по поручению президента Владимира Путина. Глава государства предложил ввести кредитные каникулы по потребительским и ипотечным кредитам в случае, если доход снизился из-за коронавируса более чем на 30%. В период каникул нельзя начислять пени и штрафы, запрещено требовать досрочных выплат. Изначально лимит для ипотечных кредитов в регионах под получение «каникул» был установлен в размере 1,5 млн руб., но впоследствии он был повышен до 2 млн.

По состоянию на 17 апреля, по информации главы ЦБ РФ Эльвиры Набиуллиной, в рамках закона о льготном периоде поступило чуть меньше 100 тыс. обращений в банки, из которых было удовлетворено 38 тыс. (или 48% от числа рассмотренных), в том числе по ипотечным каникулам одобрено почти 80% — это 13 тыс. обращений.

Многие эксперты негативно оценивали изначально установленные лимиты по закону об ипотечных каникулах. «Даже в провинции за эти деньги квартиры очень трудно найти. По сути, под действие этого закона могли попасть только те, у кого почти весь кредит выплачен. Однако россияне не знают или не помнят, что 1 мая 2019 года был подписан указ президента об ипотечных каникулах, которые могут быть получены в связи с резким снижением доходов — 76-ФЗ. По этому закону „потолок“ был установлен на уровне 15 млн руб. Условия у обоих законов практически один к одному»,— напоминает Алексей Коренев.

О том, что этот закон продолжает действовать, на одной из своих пресс-конференций напомнила и Эльвира Набиуллина, заметив, что значительная часть кредитов подпадает под возможность такой реструктуризации. «Правда, там несколько другие критерии, связанные с падением доходов в течение более длительного периода времени и также с анализом того, что в ближайшие шесть месяцев выплаты кредитов могут составить больше определенной доли дохода гражданина. Но, тем не менее, этот инструмент действует»,— отметила она.

Алексей Антонов, в свою очередь, назвал повышение лимита по ипотечным каникулам с 1,5 до 2 млн руб. весьма значимым для Самарской области. «На начало года средний размер ипотечного кредита за год вырос почти на 10% — до 1,9 млн руб. То есть при изначально утвержденном президентом лимите в 1,5 млн руб. в лучшем случае на предоставление ипотечных каникул в регионе могло претендовать порядка 10–15% собственников приобретенных с привлечением жилищного кредита квартир, сейчас таких, надо полагать, может оказаться и более половины. Однако важно понимать, что сам факт наличия такой возможности не предполагает гарантий ее реализации»,— говорит господин Антонов, поясняя, что на сегодняшний день единого отлаженного порядка согласования этой льготы российскими банками просто не сформировано, а в некоторых кредитных организациях до сих пор не создана даже нормативная база, позволяющая рассмотреть заявку заемщика на предоставление ему «каникул». По его мнению, для того, чтобы механизм заработал в полной мере, необходимо как минимум 1,5–2 месяца, а до тех пор говорить о его эффективности и влиянии на рынок жилищного кредитования крайне сложно.

По мнению Олега Багаева, ипотечные каникулы оказываются на практике недостаточной мерой поддержки граждан, оказавшихся сейчас в трудной жизненной ситуации. «Прежде всего, потому, что нынешний механизм предполагает отсрочку выполнения кредитных обязательств, в то время как из-за кризиса заемщики теряют возможность полноценно обслуживать долг на неопределенный пока срок и не ясно, когда и в какой мере их доходы восстановятся. Жесткие требования к подтверждающим документам также чрезмерно сужают круг лиц, которым доступна данная льгота. Реальной помощью могло бы стать субсидирование, возможно, частичное, ставок по ипотечным кредитам»,— считает он.

Ставки сделаны

Еще одним важным способом поддержки рынков ипотечного кредитования и строительства, по мнению властей, должна стать программа по установке льготной ипотечной ставки в размере 6,5%. С таким предложением на совещании по вопросам развития строительной отрасли вышел президент РФ Владимир Путин. Так, согласно озвученному им предложению, ипотеку можно будет взять по ставке 6,5% на покупку нового жилья комфорт-класса по цене до 3 млн руб. в регионах и до 8 млн руб. в Москве и Санкт-Петербурге. За жилищным кредитом по сниженной ставке можно будет обратиться до 1 ноября 2020 года. При этом такая ставка должна сохраниться на весь срок кредитования.

Первым из российских банков о начале приема заявок по новой льготной ипотечной программе заявил ВТБ. «Для населения это станет отличной возможностью решить свой жилищный вопрос с привлечением ипотеки по комфортной процентной ставке. Первые выдачи по новой программе мы провели уже 20 апреля»,— рассказал управляющий ВТБ в Самарской области Максим Папков.

По информации заместителя регионального директора по развитию розничного бизнеса операционного офиса «Самарский» Промсвязьбанка Ольги Грачевой, банк также уже начал выдавать кредиты на приобретение жилья в новостройке в рамках новой государственной программы поддержки граждан и строительной отрасли. «В дополнение к государственным субсидиям ПСБ опустил ставку по программе до 6% годовых»,— сообщила она.

О приеме заявок на предоставление льготной ипотеки под 6,5% заявил и Росбанк. Эксперты, однако, не считают, что льготная ипотека сможет кардинально изменить ситуацию на рынке ипотечного кредитования. Так, аналитик ГК «Финам» Алексей Калачев отмечает, что если речь идет только о жилье комфорт-класса, то планка в 8 млн руб. для Москвы и 3 млн для других регионов явно недостаточна. «В указанный ценовой диапазон попадает либо жилье массового сегмента, либо близко к окраинам. А таких объектов немного. Что касается возможного спроса на льготную ипотеку, общего влияния нововведений на строительную отрасль и воздействия на спрос процентной ставки, то многое будет зависеть от того, в каком состоянии окажется рынок труда (и, соответственно, уровень доходов россиян) после окончания периода вынужденной самоизоляции и в ближайшие последующие месяцы. Конечно, какая-то часть наших сограждан имеет достаточные финансовые запасы, чтобы даже в условиях кризиса позволить себе купить квартиру в ипотеку. Более того, есть отдельные предложения квартир комфорт-класса в Москве по ценам, не превышающим 8 млн руб. Но в обоих перечисленных случаях число потенциальных покупателей и объем предложения не окажут существенного воздействия на рынок в целом. Есть небезосновательные опасения, что рынок ипотечного кредитования просядет очень существенно, какие бы льготные ставки на нем ни предлагались»,— полагает господин Калачев.

Тем временем некоторые банки, кстати, уже начали повышать ставки по ипотечным кредитам. Например, Райффайзенбанк, Альфа-Банк, Росбанк.

Елена Попова, в свою очередь, сообщила, что за прошлый год Райффайзенбанк снижал ставки по ипотеке пять раз, и к началу года они оказались близки к рекордному минимуму и достигли 8,5%. «Это позитивно отразилось на выдачах. За первые три месяца 2020 года объем выданных в Самаре кредитов был таким же высоким, как за аналогичный период прошлого года. Сейчас ставки повысились на 1,5–2%, тем не менее, учитывая, что пока цены на жилье стабильны, покупка недвижимости в кредит привлекательна для части населения. Торопятся с проведением ипотечных сделок те, кто планировал покупку квартиры в течение года, а также самарцы, которые увидели в текущей ситуации инвестиционные возможности. В периоды экономической турбулентности часто растет спрос на сделки с инвестиционной или сберегательной целью»,— отметила она.

По словам Константина Балдуева, реализуемое в настоящее время на рынке повышение ставок может вернуть условия ипотечного кредитования на уровень третьего квартала 2019 года, и говорить о существенной разнице в условиях кредитования для клиентов преждевременно.

«С другой стороны, прогнозируемые в начале года объемы кредитования могут уменьшиться. Одновременно с этим складывающаяся сейчас ситуация способствует повышенному спросу на ипотеку: клиенты стремятся успеть получить кредит по рекордно низким для рынка ипотеки в России ставкам»,— считает он.

О том, что массового повышения ставок по ипотеке пока не наблюдается, заявила 10 апреля и глава ЦБ РФ Эльвира Набиуллина. «Да, действительно, некоторые банки заявляют об этом. Мы ключевую ставку сохранили неизменной, однако, безусловно, банки при выдаче кредитов учитывают и кредитные риски. Но мы не думаем, что, даже если будет повышение ипотечных ставок, это будет долгосрочной тенденцией»,— убеждена Эльвира Набиуллина. Более того, по ее мнению, после выхода из пандемии ипотека продолжит развиваться и наращивать спрос.

Спрос пойдет за доходами

Правда, опрошенные „Ъ-Банк“ эксперты, не столь оптимистичны в прогнозах, как глава ЦБ, по крайней мере в среднесрочной перспективе. Например, по мнению Алексея Коренева, сильный спад спроса будет длиться, как минимум, несколько месяцев, поскольку не ясно, когда начнут восстанавливаться доходы россиян. «Нынешний кризис характерен тем, что мы даже не можем отследить его продолжительность и последствия. В этой ситуации ни о какой массовой ипотеке речи не пойдет. Ее будут брать только те, у кого деньги были раньше и кто сохранил хорошую работу»,— убежден господин Коренев.

Алексей Антонов также говорит о том, что в условиях, когда у большей части населения сформированных накоплений в лучшем случае хватит на 1,5–2 месяца, спрос на ипотеку будет снижаться естественным образом. «Но даже те граждане, которые решатся на покупку жилья с привлечением заемных средств, скорее всего, столкнутся с тщательным отбором в банках, которым сейчас, увы, совершенно невыгодно давать в долг даже при наличии залога. Думаю, что по итогам года, в соответствии с умеренно-пессимистичным сценарием, объемы рынка ипотечного кредитования в целом по стране упадут на 15–17%»,— полагает он.

Снижения в ближайшее время спроса на ипотечные продукты «не менее чем на 50%» ожидает Елена Попова, связывая это и с пандемией, и с уменьшением доходов населения. «Однако осторожная политика регулятора в отношении ключевой ставки и поддержка со стороны государства, например, льготная программа для семей с детьми, будут положительно отражаться на ипотечном рынке»,— считает она.

По мнению Сергея Нагайцева, инетерес самарцев к ипотеке и потребкредитам будет напрямую зависеть от продолжительности карантина и в целом от экономической ситуации в стране. В целом, схожей позиции придерживаются большинство опрошенных экспертов.

Мария Рыжова

ВТБ в Самаре выдает кредиты бизнесу на выплату зарплаты

Банк ВТБ в Самарской области за первые две недели действия госпрограммы поддержки малых и микропредприятий предоставил 39 компаниям региона кредиты на общую сумму в размере 51,6 млн рублей на выплату заработной платы сотрудникам. Заемные средства получили предприятия из отраслей, которые наиболее пострадали в результате COVID-19.

По словам управляющего банка ВТБ в Самарской области Максима Папкова, сегодня в компаниях этого сегмента трудится огромное число жителей, рабочие места которых крайне необходимо сохранить. «Мы стремимся максимально оперативно реагировать на обращения наших клиентов, чтобы помощь была действительно своевременной. Также важно, чтобы данной мерой поддержки смогли воспользоваться как можно больше наших клиентов, оказавшихся в сложных условиях из-за вынужденного ограничения работы. С этой целью мы отменили для них требования наличия любого зарплатного проекта, а счет сотрудника, на который будет переводиться зарплата, может быть открыт в любом банке. Срок кредитования по программе увеличился с 6 до 12 месяцев»,— прокомментировал он.

РЕКЛАМА. ГЕНЕРАЛЬНАЯ ЛИЦЕНЗИЯ № 1000 ОТ 08.07.2015.

ВТБ начал предоставлять малому бизнесу и микропредприятиям краткосрочные кредиты на выплату заработной платы сотрудникам во всех регионах своего присутствия с 8 апреля. Заявка принимается, если заемщик соответствует требованиям Федерального закона 209, ведет деятельность в одной или нескольких пострадавших отраслях из утвержденного правительством перечня, численность его работников не превышает 100 человек, а годовая выручка находится в пределах 800 млн рублей.

Помимо краткосрочных беспроцентных кредитов на полгода ВТБ одобряет кредитные сделки на срок до 12 месяцев с полным субсидированием процентной ставки на первый шестимесячный период. Ставка кредитования на оставшийся период составит 4% годовых.

Для того чтобы подать заявку, клиенту достаточно обратиться в офис банка или проконсультироваться в контакт-центре ВТБ для предпринимателей по телефону 8 800 200-77-99. Решение о предоставлении кредита будет принято за один рабочий день.