

## банк

## Ставка поддерживается

Главным достижением 2015 года банкиры считают сокращение рынка ипотечного кредитования всего лишь на треть. Более значительного падения, как это было в провальном 2009-м, удалось избежать благодаря запуску программы господдержки. Единственным способом сохранить уровень рынка эксперты считают продление действия госпрограммы хотя бы на год.

— ипотека —



## Структурные изменения

По данным Банка России, за 2015 год в стране было выдано 691,85 тыс. ипотечных жилищных кредитов суммарно на 1,14 трлн руб. Это меньше уровня 2014 года на 31,9% в количественном и на 34,7% в стоимостном выражении. В декабре объем рынка ипотечного жилищного кредитования составил 162,1 млрд руб., было выдано 97,7 тыс. кредитов, что на 28,5% меньше, чем в декабре 2014 года. В то же время, отмечают эксперты «Русипотеки», такие показатели можно считать достижением, если сравнить с провальными данными кризисного 2009 года. Тогда количество выданных ипотечных ссуд сократилось более чем на 61%, а их объем — на 74,5%.

Удержать ипотечный рынок от обрушения удалось главным образом благодаря программе субсидируемой государством ипотеки, запущенной в марте прошлого года. Эти кредиты выдаются на покупку недвижимости на первичном рынке под конечную ставку не более 12% годовых. Недополученные доходы банка до уровня ключевой ставки ЦБ, увеличенной на 3,5 процентного пункта, покрываются госсубсидией, с 3 августа 2015 года она составляет 11%. Минфин РФ сообщил, что за март—декабрь в стране по этой программе было выдано более 210 тыс. кредитов в сумме более чем на 374 млрд руб. Это составляет чуть больше трети от выданной в стране ипотеки и по количеству, и по объему. «Рост первичного рынка на фоне мер государственной поддержки — одна из основных тенденций в 2015 году», — констатирует директор департамента продаж подразделений сети Абсолют-банка Иван Любименко. «Запуск программы во втором квартале значительно поддержал рынок ипотечного кредитования и не позволил реализоваться худшим прогнозам аналитиков, ожидавших спад на уровне 2009 года», — отмечают в ВТБ 24.

Другим фактором поддержки рынка стало последовательное снижение ключевой ставки ЦБ: за год регулятор, отмечая замедление темпов развития инфляции, пересматривал ее значение пять раз. В результате ключевая ставка снизилась с 17% в декабре 2014 года до 11% в августе 2015-го. Однако с тех пор из-за снижения цен на нефть риски инфляции в стране вновь выросли, что не позволило регулятору продолжить снижать ставку и дальше. Ключевая ставка влияет на стоимость кредитных ресурсов для всех участников финансового рынка, поэтому ее снижение отразилось и на стоимости ипотечных кредитов. «Совокупное действие снижения ключевой ставки и выдачи кредитов по госпрограмме позволило снизить средневзвешенную ставку выдачи на рынке с 14,7% в феврале — марте 2015 года до 12,7% в декабре», — отметили в ВТБ 24.

По программе с господдержкой заемщикам доступны минимальные ставки: среднерыночный уровень составляет 11,7%. В то же время среднерыночный уровень ставок на вторичном рынке — 15,2%, по кредитам на новостройки без госпрограммы — 13,28%.

В 2015 году изменилась и структура ипотечного рынка: радикально выросла доля госбанков, которые могут позволить себе выдавать кредиты под невысокий процент. По подсчетам экспертов «Русипотеки», рыночная доля Сбербанка достигла 66%, в целом банки с госучастием контролируют 87% рынка. Например, сейчас Сбербанк выдает кредиты по субсидируемой государством программе под 11,4% годовых, кредиты на покупку жилья на вторичном рынке — для незарплатных клиентов 14,5–15,5% при условии комплексного страхования. По кредитам на готовое жилье ставка будет на один процентный пункт ниже после регистрации ипотеки в пользу банка. ВТБ 24 по программе также выдает кредиты под 11,4% годовых. Покупку готового жилья незарплатным клиентам банк кредитует по ставке от 14% годовых при условии комплексного страхования.

## Уменьшение чека

Ипотечные кредиты, не связанные с программами господдержки, оказались малодоступны заемщикам в 2015 году. К тому же риски потери дохода или реального сокращения зарплаты заставили значительное количество заемщиков отказаться от покупки новой квартиры. В основном кредиты выдавались на улучшение жилищных условий: взять ипотеку могли граждане, у которых была возможность заменить имеющуюся квартиру на новую. «Сокращение происходило в основном за счет вторички, по результатам десяти месяцев 2015 года, по данным Росреестра, выдачи на вторичку на ипотечном рынке сократились на 46% к аналогичному периоду 2014 года», — говорит заместитель председателя правления «Дельтакредита» Ирина Асла-

нова. По прогнозу аналитиков, госпрограмма и отложенный спрос сохраняют показатели ипотечного рынка на прошлогоднем уровне

нова. «Это обусловлено перераспределением спроса на ипотеку с пониженной ставкой благодаря мерам государственной поддержки и участию крупнейших застройщиков в дополнительном субсидировании ставок», — называет причины Иван Любименко. — Вторым сегментом, показавшим заметное падение, стала коммерческая ипотека, но с учетом сегодняшней экономической ситуации это вполне объяснимое явление». При этом объем кредитов на покупку квартир на первичном рынке ожидаемо сократился в меньшем объеме. «По первичке выдачи уменьшились только на 16%», — подсчитывает Ирина Асланова.

В неопределенных экономических условиях граждане старались брать как можно меньшие суммы кредитов. «Уменьшение средней суммы кредита стало другой важной тенденцией прошлого года», — отмечает Иван Любименко. По данным ЦБ, в первом полугодии 2015 года средний размер предоставленных ИЖК уменьшился с 1,72 млн до 1,64 млн руб., при этом в Москве он составил 3,80 млн руб. Участники рынка определяют сейчас средний размер кредита на уровне чуть больше 2 млн руб. «В 2014 году средняя сумма кредита составила 2,15 млн руб., а в 2015 году — 2,05 млн руб.», — сравнивает Иван Любименко.

Собственно ипотечные кредиты уступали место судам под залог имеющейся недвижимости. «В изменившихся экономических условиях можно отметить возросшую популярность кредитов под залог имеющейся недвижимости», — отмечает Вадим Пахаленко. Такие кредиты не обязательно связаны с покупкой новой квартиры: часто их берут на ремонт или неотложные расходы. Ставка по ним ниже, чем по потребительским кредитам, но выше, чем по ипотечным. Например, Райффайзенбанк предлагает целевой кредит на сумму до 5 млн руб. в Москве под залог имеющейся недвижимости под 17,5% при официальном подтвержденном уровне дохода. При этом рыночный уровень ставок по необеспеченным потребительским кредитам — 19–30% годовых в зависимости от суммы и срока кредитования.

## Занимай в рублях

Подавляющее большинство — более 99,9% — выданных в прошлом году кредитов были рублевыми. По данным ЦБ, в иностранной валюте в стране был выдан всего 91 кредит на общую сумму 3,7 млрд руб. По словам участников рынка, взять кредит в иностранной валюте может сейчас только заемщик, получающий в ней основной доход. Это, например, сотрудники иностранных компаний, экспаты, моряки дальнего плавания.

Слабеющий рубль стал одной из основных проблем отечественной экономики в целом, негативно повлияв и на ипотеку. Резко упав в конце 2014 года, курс отечественной валюты был нестабилен на протяжении всего 2015 года. Правда, в первом полугодии рубль несколько укрепился: на 13 января установленный ЦБ курс доллара составлял 62,7 руб., а к 1 апреля опустился до 57,65 руб. Однако падение нефтяных цен осенью вернуло его к рекордно кризисным значениям: к концу декабря установленный ЦБ курс доллара составил 72,8 руб., а в январе 2016-го уже достигал уровня 80,5 руб. На момент работы над заметкой установленный ЦБ курс доллара составлял 76,24 руб., евро — 85,08 руб.

Банки начали отказываться в выдаче кредитов в иностранной валюте еще в 2014 году, а проблемы заемщиков, вылачивающих ипотеку в иностранной валюте, стали одной из основных тем прошлого года. Большинство из них брали кредиты еще в докризисном 2007 году, когда курс доллара не превышал 25,6 руб. В январе 2015 года ЦБ рекомендовал банкам реструктурировать ипотеку в иностранной валюте по курсу на 1 октября 2014 года (39,4 руб. за доллар). Однако банки не пошли на уступки заемщикам, мотивируя свою позицию регулированием валютных рисков и тем, что заемщики на момент заключения договора осознавали степень опасности.

Недавно ЦБ сообщил, что за 2015 год по 18 кредитным организациям, на которые приходится около 90% портфеля кредитования в иностранной валюте, количество заемщиков по валютным ипотечным жилищным кредитам снизилось на 22% и составляет на февраль 2016-го 25 тыс. человек. Снижение, по данным регулятора, обусловлено принятыми банками программами реструктуризации такой задолженности. Сбербанк, у которого не больше 2 тыс. заемщиков по ипо-

теке в иностранной валюте, рассчитывает в ближайшее время решить проблему реструктуризации этих кредитов, сообщил в феврале глава банка Герман Греф.

Реструктуризацию ипотечных кредитов в иностранной валюте банки обычно проводят за счет конвертации и изменения ставки. Правда, льготный курс банки устанавливают неохотно. «Еще в 2014 году Транскапиталбанк предлагал конвертацию в рубль по текущему курсу, но по индивидуальной ставке», — рассказывает Вадим Пахаленко. — Каждый случай реструктуризации рассматривается отдельно».

«28 января 2016 года Абсолют-банк разработал дополнительные меры поддержки валютных ипотечных заемщиков и предложил им воспользоваться конвертацией долга по льготному курсу 65 руб. за доллар США и по курсу 60 руб. за доллар США при полном погашении задолженности», — рассказывает Иван Любименко. — Для льготных категорий установлены особые условия: для заемщиков, имеющих трех и больше несовершеннолетних детей, конвертация долга пройдет по курсу 57 руб. за доллар США. Если говорить о новых предложенных банком мерах поддержки, то с момента ввода новых условий реструктуризации ипотечных кредитов интерес у валютных заемщиков вызвал вариант полного досрочного погашения валютного кредита по курсу 60 руб. за доллар. В рамках этого варианта конвертации банк проводит несколько досрочных погашений в день».

## Объемы не снизятся

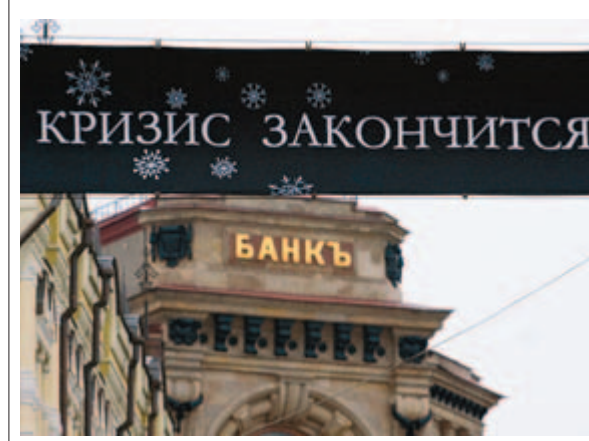
В конце 2015 года заемщики спешили взять кредит по субсидируемой государством программе, не дожидаясь принятия решения о продлении. В феврале Минфин РФ направил проект, предусматривающий продление программы поддержки ипотечного кредитования до 31 декабря 2016 года. Правда, параметры программы претерпят изменения. Объем выдаваемых кредитов будет увеличен до 1 трлн руб., а размер госсубсидии по кредитам на приобретение жилья на первичном рынке уменьшится до 1,5% при ключевой ставке ЦБ на уровне 11% годовых.

В 2016 году все снова будет зависеть именно от ипотеки с господдержкой. «С учетом того что программа господдержки в 2016 году будет продлеваться, можно ожидать роста выдачи на 10–15% к базе прошлого года», — считает директор дирекции ипотечного кредитования Транскапиталбанка Вадим Пахаленко. «Прогноз на 2016 год основан на информации о продлении программы государственной поддержки, с одной стороны, и наличии отложенного спроса на фоне снижения цены на вторичном рынке — с другой. С учетом этого мы прогнозируем выдачу ипотечных кредитов на уровне 2015 года», — говорит Иван Любименко.

Елена Пашутинская

## Сколько будет нормально?

— дискуссия —



зато разрешают развивать бизнес только в рамках своего региона, указывает Павел Самиев. У нас такого нет.

## Расчистка рынка

Мировая статистика не дает ответа на вопрос о том, какое количество банков можно считать оптимальным. В США, например, больше 6 тыс. банков, и уровень кредитования экономики там очень высокий. Согласно статистике Fitch Ratings, соотношение активов банковской системы к ВВП страны в США составляет 111% (данные за 2014 год, аналитики за 2015 год еще нет). А в Бразилии, чья экономика сопоставима с российской, банков сектора меньше, чем у нас, зато участие банковского сектора в экономике страны намного шире, чем в России. Там соотношение банковских активов к ВВП даже выше, чем в Америке, и составляет 138,7%. В маленькой Швейцарии банков очень много, в том числе немало мелких, а соотношение активов к ВВП второе выше, чем в США, — 348,6%. В России же соотношение банковских активов к ВВП составляет 94,1%. И это также весьма неплохой показатель на фоне многих развивающихся стран (например, в Мексике этот показатель составляет 52%, в Индии — 86%, в Польше — 83,5%, а в Турции — 105,5%).

Так что важнее не количество, а качество действующих в России банков, поэтому Центробанк и занимается расчисткой рынка от сомнительных банков, зарабатывающих преимущественно обналичиванием или отмыванием средств, а не кредитованием экономики. Однако от этого оставшиеся банки больше кредитовать не станут. «Крупные банки — это крупные клиенты, средние банки — это средний и малый бизнес, а маленькие банки — это небольшие клиенты и предприниматели», — отмечает глава ассоциации региональных банков «Россия» Анатолий Аксаков. — Поэтому надо иметь банки разной величины, безусловно финансово устойчивые, а для этого нужно создавать специальные условия, чтобы госресурсы и господдержка доходили не только до крупных банков, но и до небольших игроков, чтобы те могли на конкурентных условиях предоставлять финансовые услуги всем слоям населения и на всей территории России».

Елена Овсянникова

## ГП НО «НИКА»: КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС ОСТАЕТСЯ ПОД КОНТРОЛЕМ ГОСУДАРСТВА

О ПРИОРИТЕТНЫХ НАПРАВЛЕНИЯХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММАХ ГП НО «НИКА» РАССКАЗЫВАЕТ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ПРЕДПРИЯТИЯ А. Н. ГНЕУШЕВ.



## Ипотека с государственной поддержкой

Поддержка строительной отрасли в столь непростые времена — важная государственная задача, которая сегодня во многом решается с помощью механизмов льготного ипотечного кредитования. Подтверждением этому стало продление до конца 2016 года хорошо зарекомендовавшей себя программы субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам граждан, приобретающих жилье в новостройках. Это обусловило значительную популярность данной программы среди заемщиков. В условиях сложной экономической ситуации люди стали больше внимания уделять первичному рынку жилья, так как процентные ставки находятся на уровне существенно ниже, чем на вторичном рынке, что дает застройщикам дополнительную поддержку. В настоящий момент реальная альтернатива данной программе с точки зрения процентной ставки отсутствует. Согласно правилам субсидирования, процентная ставка по кредиту для заемщиков не должна превышать 12%, максимальная сумма кредита — 3 млн рублей, минимальный первоначальный взнос — 20% от стоимости жилья. В дополнение к указанной программе ГП НО «НИКА» применяет специальные вычеты для семей с двумя и более детьми, работников предприятий оборонно-промышленного комплекса и участников программы «Жилье для российской семьи», в рамках которой процентная ставка для данных категорий снижается от 0,25% до 1,0%. Важной особенностью программы «Ипотека с государствен-

ной поддержкой», предлагаемой ГП НО «НИКА», является отсутствие обязательного требования личного страхования заемщиков без повышения ставки по кредиту.

## Инновационный продукт «Переменная ставка»

С февраля текущего года ГП НО «НИКА» начало работу по новой программе кредитования «Переменная ставка». Процентная ставка по кредиту пересматривается раз в три месяца в зависимости от фактического уровня инфляции в России. Кредит можно оформить на приобретение квартиры по договору купли-продажи или погашение ранее выданного ипотечного кредита (рефинансирование). Главная особенность состоит в том, что ежемесячный платеж по кредиту фиксируется на весь срок кредитования и не зависит от изменения процентной ставки, что исключает вероятность непредвиденного роста расходов заемщика при обесценивании ипотечного кредита даже в случае роста инфляции. При этом платеж по кредиту с переменной ставкой на 5% меньше, чем по аналогичному ипотечному кредиту с фиксированной ставкой. Ипотечный кредит оформляется на срок от 3 до 30 лет с возможностью пролонгации. Срок кредита меняется при изменении процентной ставки.

## Жилье для российской семьи

Актуальной и востребованной сегодня является программа «Жилье для российской семьи», в рамках которой определенные категории граждан получают возможность приобрести жилье по цене, не превышающей 35 000 руб. за 1 кв. м, при необходимости воспользоваться льготной ипотекой. Благодаря ее реализации в Нижегородской области к концу 2017 года планируется построить около 260 тыс. кв. м жилья. К настоящему времени около 3400 нижегородских семей стали участниками программы, около 1000 приобрели недвижимость. Среди них молодые семьи, семьи с двумя и более детьми, работни-

ки оборонно-промышленного комплекса и системообразующих предприятий, государственных учреждений личного здравоохранения, науки и образования, культуры и спорта, органов государственной власти и т.д. Успех программы связан во многом с максимальным упрощением процесса вступления в нее путем сокращения списка предоставляемых документов. Участники программы «Жилье для российской семьи» получают возможность воспользоваться льготными условиями специальной программы ипотечного кредитования «Социальная ипотека» ставками 10–11,75% годовых. Действуют особые условия для владельцев средств материнского (семейного) капитала, которые на начальном этапе могут внести лишь 5% собственных средств. Помимо низких ставок «Социальная ипотека» имеет ряд дополнительных преимуществ, таких как отсутствие требования к личному страхованию, возможность увеличения максимальной суммы кредита за счет привлечения созаемщиков.

## Перспективы федеральной ипотеки в Нижегородской области

По сути предлагаемые условия являются действенным способом решения жилищного вопроса значительной части нижегородцев. Низкие процентные ставки, а также иные льготы делают федеральные ипотечные программы уникальным предложением, тем механизмом, который позволит выполнить важную государственную задачу — повысить доступность жилья для работающего человека.



ГП НО «НИКА» — РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР АО «АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ» ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ.

Н. Новгород, ул. Полтавская, 26 (831) 433-69-10, 433-21-69