

банк

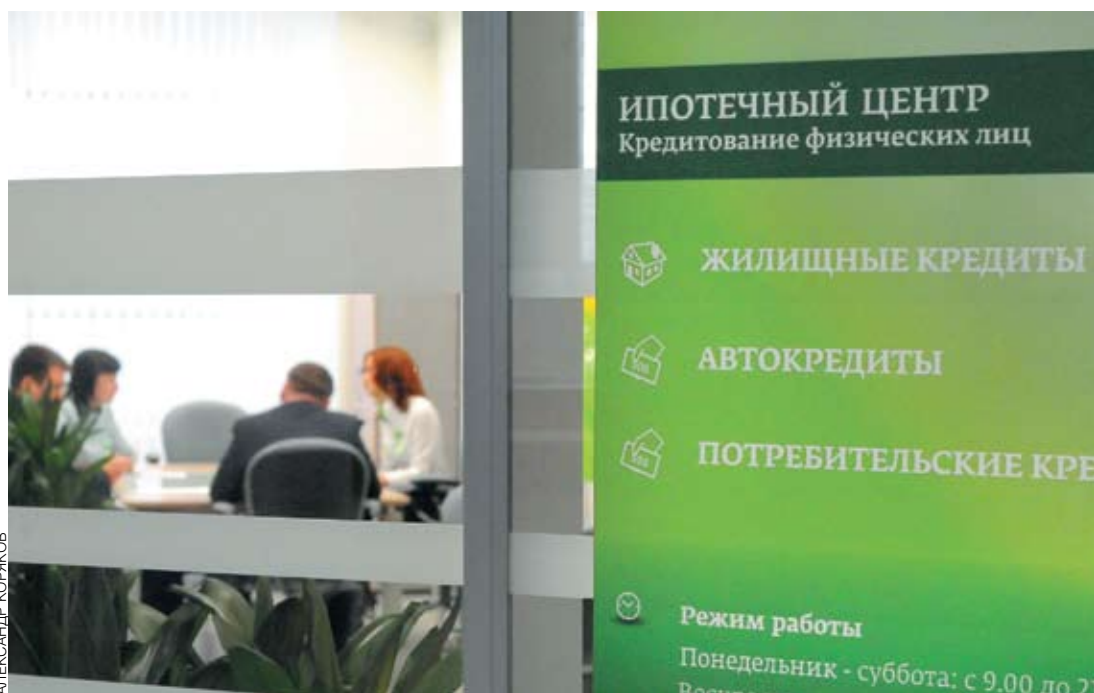
Ипотечное восстановление

продлится недолго

недвижимость

Объем ипотечного кредитования в Петербурге к концу года может достигнуть докризисного уровня — более 35 млрд рублей. С начала года банковские ставки снижались и достигли в некоторых банках 7,5%. Однако в октябре ставки по кредитам на жилье начали расти. По оценкам аналитиков, они вернутся на докризисный уровень не ранее конца 2012 года. В следующем году темпы роста ипотечного кредитования снизятся, ожидают эксперты.

По итогам трех кварталов 2011 года объем ипотеки, выданной в Петербурге, вырос до 28 млрд рублей, что более чем в три раза превышает показатели за аналогичный период прошлого года. Рост ипотечного кредитования обеспечивается в первую очередь высоким спросом на покупку жилья на первичном рынке. Количество выданных ипотечных кредитов по итогам января — сентября этого года вплотную приблизилось к докризисному уровню и составляет около 14 тысяч», — говорит Нелли Хрыкова, начальник управления развития банка БФА. Согласно официальным данным Банка России, по итогам первых трех кварталов 2011 года в Петербурге было выдано около 10 тыс. ипотечных кредитов на сумму 22,3 млрд рублей. По словам аналитика отдела рыночного анализа и консультаций брокерской компании «КИТ Финанс» Василия Евдокиенко, благодаря низкой базе прошлых двух лет, темпы роста рынка в 2011 году были более чем впечатляющие — ежемесячная динамика объемов выданных кредитов год к году превышала 150%. «Сейчас темпы роста снижаются, но по-прежнему в Санкт-Петербурге они остаются выше средних по стране», — отмечает Василий Евдокиенко. По его мнению,



По результатам 2011 года по объемам ипотечного кредитования банки в Санкт-Петербурге, скорее всего, приблизятся к уровням 2008 года

на докризисные уровни ипотечного кредитования петербургский рынок выйдет в начале следующего года. «По результатам 2011 года по объемам ипотечного кредитования мы, скорее всего, приблизимся к уровням 2008 года — 35,5 млрд рублей. Здесь мы немного отстаем от Москвы и России в целом, где уровни 2008 года уже по результатам 2011-го, скорее всего, будут превышены», — добавляет эксперт.

Неоднозначный рост Ольга Бажугина, региональный директор DeltaCredit в Северо-Западном федеральном округе говорит, что с начала года банк выдал кредитов на сумму почти 2 млрд рублей, темпы роста выдачи превышают показатели прошлого года в 2,5 раза. Впрочем, она оценивает рост ипотеки неоднозначно. «Что касается непосредственно выдач, то, если сравнивать с предкризисным 2008 годом,

показатели по количеству сделок в текущем году уже превышены примерно на 20 процентов», — рассуждает она. — Однако поскольку средняя сумма кредита сейчас ниже, чем была в 2008 году (2 млн рублей против 2,8 млн рублей), общая сумма выдачи пока не достигла показателей аналогичного периода 2008 года (2 млрд рублей против 2,3 млрд рублей). С ней согласен заместитель директора АН «Бекар» Леонид Сандалов: «Кредиты на жилье достигли докризисного уровня, но вопрос состоит в том, по какому показателю они это сделали. В кредитах есть два показателя: количество кредитов и общая сумма средств, на которую были выданы кредиты. Так вот, средняя сумма кредитов пока ниже предкризисной».

По его словам, прямые продажи на вторичном рынке составляют сейчас более 40%. «Больше всего растет спрос на жилье экономкласса (в

пределах 2,5 млн рублей). В ближайшее время спросом будет пользоваться экономкласс, но если экономическая ситуация будет развиваться в положительную сторону, то медленно будет совершаться переход на более комфортные квартиры, квартиры среднего класса. Сейчас самые популярные квартиры — однокомнатные, хотя уже растет количество двухкомнатных и трехкомнатных квартир, а потом спрос будет медленно перемещаться в сторону крупногабаритных квартир». Михаил Лушин, заместитель руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg, отмечает, что в классе C (экономкласс) структура приближается к докризисным показателям, в классе B (бизнес-класс) и классе A (элит-класс) рост спроса пока не достиг показателей 2008 года. «В классе B можно отметить скандинавские компании (в первую очередь NCC и ЮИТ), чьи продажи

значительно опережают средние показатели по рынку (как и среднюю стоимость). В течение текущего года больше всего растет спрос на жилье класса C, что подтверждается успешными продажами в таких проектах, как „Северная долина“ компании „Главстрой“, — рассказывает Михаил Лушин. — В ближайшее время мы прогнозируем продолжение активизации спроса на жилье класса C, в том числе на проекты в верхнем сегменте класса C (это такие проекты, как „Шведская корона“, и все проекты компании ЮИТ)».

Процент вниз

Василий Евдокиенко предполагает, что рынок растет за счет восстановления реально располагаемых доходов населения, роста уверенности потребителей в завтрашнем дне, снижения ставок по кредитам и требований банков к заемщикам, а также институциональных усилий (в том числе государства) по укреплению рынка рефинансирования ипотечных портфелей для банков. Ставки по ипотечным кредитам в Санкт-Петербурге в 2011 году продолжали свое снижение. «В течение года банковские ставки по ипотеке снижались из-за избытка ликвидности в банковском секторе. По той же причине ипотечное кредитование переживало достаточно серьезный рост», — констатирует Никита Игнатенко, аналитик независимого аналитического агентства «Инвесткафе».

Это подтверждают и банки. «С начала года ставки по ипотечным кредитам планомерно снижались», — говорит вице-президент, управляющий филиалом ВТБ24 в Санкт-Петербурге Михаил Иоффе. — В сентябре, невзирая ни на какие сложности на финансовых рынках США и Европы, они побили очередной рекорд, номинально опустились до уровня в 7,5 процента. Так, ВТБ24 в рамках программы, действующей до конца года в Санкт-Петербурге и еще нескольких регионах стра-

ны, отменил комиссию за выдачу ипотечных кредитов и снизил процентную ставку на один процентный пункт по сравнению с базовой ставкой банка, действующей в Москве и большинстве других регионов России. В результате минимальная ставка по ипотечным кредитам на покупку готовых квартир составила 7,5 процента годовых, а ставки по наиболее востребованным кредитам — с первоначальным взносом гораздо меньше половины от стоимости жилья и на срок не на 5–8 лет, а более — снизились до уровня примерно в 9,5–10,5 процента годовых». Михаил Иоффе говорит, что объем выданных ипотечных кредитов по итогам трех кварталов 2011 года составил почти 3,5 млрд рублей. «По итогам года мы планируем выдать кредитов на сумму более 5 млрд рублей, тогда как по итогам 2008 года ВТБ24 выдал ипотечных кредитов на 7 млрд рублей. Если ситуация на мировых финансовых рынках стабилизируется, то вплотную к этой планке мы вполне сможем подойти уже в следующем году», — прогнозирует Михаил Иоффе.

По словам Ольги Бажугиной, DeltaCredit предлагает клиентам от 9,5% по кредитам в рублях и от 7,25% по кредитам в долларах. Банк «Стройкредит» запустил ипотеку в конце мая 2011 года и выдал за это время ипотечных займов на сумму более 70 млн рублей. «С июня в нашем банке ставки были снижены на два процентных пункта. Банк работает по программе АИЖК, ставки меняются в соответствии с тарифами, устанавливаемыми агентством. До конца 2011 года мы не ожидаем изменения ставок», — говорит директор департамента развития ипотечного кредитования банка «Стройкредит» Дмитрий Жуков. По словам Никиты Игнатенко, наименьшую ставку на покупку квартиры в новостройке в Петербурге предлагает ОПМ-банк — 6,4%. Тверьуниверсал-банк, Мираф-банк, МСЭБ, а также бане «Глобэк» предла-

гают 7,9%. «На мой взгляд, это наиболее выгодные из универсальных предложений. Тем не менее нужно смотреть в каждом конкретном случае, поскольку у многих банков есть партнерские соглашения с застройщиками, которые, в свою очередь, предлагают более выгодные условия на определенные дома или квартиры», — комментирует он.

Европейское влияние

Однако с октября банковские ставки по ипотеке поползли вверх. Нелли Хрыкова из банка БФА говорит, что пессимистичные прогнозы по ситуации на европейском рынке межбанковских кредитов способствовали росту процентных ставок по ипотеке в ряде банков с октября. «Кроме того, рост ставок объясняется увеличением цен на жилье — по разным оценкам, прирост цены одного квадратного метра жилья за третий квартал составлял около трех процентов. Так, ставки по ипотеке повысили Альфа-банк, Райффайзенбанк, Юникредит-банк», — рассказывает Нелли Хрыкова. Никита Игнатенко из «Инвесткафе» добавляет, что к октябрю текущего года ставки практически вернулись на докризисный уровень, однако из-за сокращения ликвидности и общей ситуации финансовой нестабильности в Европе многие банки стали поднимать ставки по ипотеке на 0,5–1%. «В связи с этим возможно и дальнейшее увеличение ставок по жилищным кредитам, в зависимости от развития долгового кризиса в еврозоне, а также его влияния на российскую банковскую систему. На мой взгляд, возврат к докризисным ставкам возможен к концу 2012 года, при благоприятном стечении обстоятельств», — полагает Никита Игнатенко.

По мнению Нелли Хрыковой, к концу года вероятно снижение объемов выдаваемых в Санкт-Петербурге ипотечных кредитов, связанное со снижением спроса и наблюдающимся повышением ставок как в банках, так и строительных компаниях.

Василий Евдокиенко ожидает по итогам 2011 года в Санкт-Петербурге роста объемов ипотечного кредитования до 33–34 млрд рублей. «В следующем году темпы роста, естественно, снизятся — помимо прочего, рынок, скорее всего, столкнется с дефицитом предложения на рынке жилья. Но докризисные уровни будут однозначно преодолены», — уверен он.

Тем временем банки активно упрощают требования к заемщикам по ипотеке. Ольга Бажугина говорит, что в течение этого года требования к заемщикам банка были упрощены — снижен обязательный трудовой стаж, изменены подходы к анализу кредитной истории, снижен размер первоначального взноса и тому подобное. Нелли Хрыкова отмечает, что появляются новые программы, например, предлагающие заемщикам альтернативные способы оплаты первоначального взноса (прям в зачет имеющегося жилья) или отсутствие первоначального взноса, а также значительно смягчаются условия по существующим программам. «На сегодняшний день первоначальный взнос в большинстве банков снижен до 10 процентов. Большой популярностью сейчас также пользуются программы, по которым заемщик выплачивает банку только проценты по кредиту, пока идет строительство дома. Примечательно, что в конкурентной борьбе банки также значительно снижают или отменяют комиссии за выдачу кредитов», — говорит она.

Сейчас на рынке ипотечного кредитования в Санкт-Петербурге доминируют федеральные банки — дешевые пассивы позволяют им брать на себя большие риски. Однако, по мнению аналитиков, нельзя говорить о том, что ситуация фатальна для местных банков. Крупнейшие региональные игроки в следующем году будут восстанавливать свою долю на этом рынке, уверены эксперты.

ИРИНА БЫЧИНА

Банки ушли в Сочи

открывать филиалы и наращивать банкоматную сеть

развитие

Олимпиада в Сочи привлекает все сферы бизнеса: вслед за строительными организациями в город зимней Олимпиады-2014 потянулись и банки. Банкиры в один голос заговорили о планах по развитию розницы в Сочи. Благодаря туристам во время зимних игр объемы транзакций в банкоматах могут вырасти в два-три раза. Основной упор банки делают на рост банкоматных сетей.

Активность розничных клиентов банков в период зимней Олимпиады в Сочи возрастет. «Причины тому следует искать в первую очередь в ожидаемом наплыве иностранцев с их высокой культурой оплаты пластиковыми картами различных товаров и услуг, в притоке зарубежной валюты. Не ударить в грязь лицом позволит повсеместная установка терминалов для проведения безналичных расчетов. Кроме того, возрастет спрос на рубли в валютнообменных пунктах, что положительно скажется на объеме подобных операций», — говорит Василий Копосов, специалист отдела инвестиционного моделирования ЗАО «ИК „Энергокапитал“». Таким образом, полагает эксперт, стоит ожидать роста доходов от предоставления розничных услуг в десятки раз. Алексей Дроботай, руководитель дирекции «Северо-Запад» банка «Хоум Кредит», соглашается: «Справедливо ожидать, что в Сочи во время Олимпиады будет колоссальный приток туристов практически со всего мира, что повлечет за собой резкое увеличение количества транзакций через различные банковские каналы. Как и

торговые точки, банковский рынок региона будет переживать бум».

Банки один за другим стали расширять свой скромный розничный бизнес в Сочи. Так, в октябре Промсвязьбанк открыл в Сочи новый офис, ориентированный на розничный бизнес и клиентов малого и среднего бизнеса. До этого ближайшей точкой был офис в Адлере. «Если бизнес в новой точке пойдет лучше ожиданий, то мы подумаем об открытии новых офисов», — говорит Владимир Шаталов, вице-президент, заместитель руководителя блока «Сеть продаж» Промсвязьбанка. — Олимпиада автоматически увеличит банковские операции, так как резко возрастет число туристов и посетителей. Но это не является главным драйвером для открытия точки для нас: регион сейчас активно развивается, много строек, деловая среда очень активная. Именно на это и ориентирован наш новый офис».

Альфа-банк намерен в ближайшее время открыть офис по обслуживанию клиентов из сегмента «массовый бизнес». Максимально свои усилия банк направит на развитие банкоматной сети. «С начала года в банкоматах Сочи было снято 2,88 млрд рублей, а в год проведения Олимпиады эта сумма увеличится минимум в два раза», — полагает Евгений Савин, региональный директор по информационной политике и связям с общественностью Альфа-банка. Сейчас у банка 13 банкоматов в Сочи, а к 2014 году планируется довести их общее число до 16–18.

В Сочи сейчас работает 75 банкоматов группы ВТБ,

сеть которых увеличилась с начала года более чем в три раза», — говорит Виктор Тусков, управляющий Краснодарским филиалом ВТБ24.

Утроить количество банкоматов к 2014 году планирует и Юникредит-банк. Сейчас у банка пять банкоматов, а к Олимпиаде сеть вырастет до 15 штук.

У Сбербанка сегодня в Сочи работает 139 банкоматов, а до конца года планируется установка еще 26. Впрочем, это не единственные планы банка в Сочи. Будучи партнером Олимпиады, Сбербанк активно развивает банковскую инфраструктуру как в районе Олимпийского парка, так и в самом Сочи: открывает новые розничные точки и устанавливает современные терминалы. Разрабатывается программа подготовки высококвалифицированных сотрудников для банка, которые будут обслуживать жителей города, рабочих и волонтеров уже на этапе подготовки Игр 2014 года, рассказали в пресс-службе оргкомитета зимней Олимпиады. Помимо развития банковской инфраструктуры, Сбербанк расширил свою продуктовую линейку: совместно с всемирным партнером Олимпийских игр компаний Visa была выпущена кредитная карта с талисманом «Сочи 2014» — Белым мишкой. Компания Visa также является всемирным партнером Олимпийского комитета в категории «платежная система» с 1986 года. «Партнерская программа подразумевает принцип эксклюзивности. Так, на территории Олимпийских объектов могут предоставляться только услуги партнеров либо небрендированные услуги, то

есть оплатить покупки на стадионах можно будет либо наличными, либо картой Visa», — поясняют в пресс-службе оргкомитета «Сочи 2014».

«С точки зрения инфраструктуры и сервисного развития проведение Олимпиады положительно скажется на банковском секторе», — считает господин Савин. — Ожидается увеличение потока международных туристов, которым будут необходимы финансовые услуги банков по обслуживанию денежных средств, переводам, купле-продаже валюты и которые будут пользоваться безналичным расчетом в магазинах, гостиницах, кафе, ресторанах и иных объектах развлекательно-туристического комплекса города Сочи. Все это в совокупности уже сейчас стимулирует многие банки, имеющие свои филиалы в городе-курорте, развивать свою инфраструктуру и сервис».

Увеличение оборотов операций с денежными средствами неизменно скажется на повышении рентабельности банков и их прибыльности, полагает и Алексей Дроботай. Спрос вырастет, и в первую очередь — на розничные услуги. Будет активнее по операциям с картами (это и снятие наличных, и безналичные операции в торговых сетях), купука-продажа валюты, будут востребованы системы денежных переводов, говорит Нелли Хрыкова, начальник управления развития банка БФА. Такое крупное спортивное мероприятие будет способствовать развитию инфраструктуры региона, повышению привлекательности у туристов.

АНАСТАСИЯ ИВАНОВА

От свободных средств к стабильному доходу

Мир без преград

Размещение временно свободных денежных средств в надежном банке обеспечивает стабильный доход. Надежность ВТБ подтверждена безупречной репутацией и высокими оценками международных рейтинговых агентств.

www.szrc.vtb.ru, (812) 329–8–329

ОАО Банк ВТБ. Генеральная лицензия Банка России № 1000