

На рынке ипотечного кредитования начинается передел в пользу крупных игроков. Результатом может стать ужесточение условий кредитования для конечного потребителя. // Елена Зубова. «Эксперт Северо-Запад» №1-3(351) 21 января 2008

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) в канун Нового года ужесточило требования к качеству выкупаемых закладных. Толчком к этому стал рост просроченной задолженности со стороны заемщиков. В первом полугодии прошлого года, согласно отчетности АИЖК, доля просроченных кредитов увеличилась более чем втрое - с 0,75% (261 млн рублей) до 2,5% (1,3 млрд рублей). Анализ данных за весь период рефинансирования закладных выявил группу риска. В нее вошли кредиты с сочетанием двух показателей: размер займа свыше 1,5 млн рублей и первоначальный взнос меньше 20% от стоимости жилья. Агентство заявило о намерениях ввести субсидиарную ответственность банков в случае дефолта и жестче оценивать качество закладных.

В конце декабря наблюдательный совет агентства утвердил новые условия кредитования. Для кредитов, превышающих 1,5 млн рублей, минимальный размер первоначального взноса увеличен с 10 до 20%. Возраст заемщика на момент погашения кредита не может превышать 65 лет (ранее - 75 лет). Количество созаемщиков (если они не родственники заемщика) не может быть больше двух (ранее - четырех).

Санкт-Петербургское ипотечное агентство, являющееся партнером АИЖК, работает по более либеральным стандартам, но и оно ввело новые ограничения. Например, максимальная сумма кредита снижена с 16,2 до 7 млн рублей.

Готовься стать «отказником»

Новые условия, по мнению экспертов, на первых порах вызовут отток клиентов из банков, работающих по федеральным стандартам. Цены на недвижимость осенью вновь начали расти, а весной специалисты прогнозируют их новый виток. На фоне этого роста уменьшение максимальной суммы кредита и увеличение первоначального взноса заставит по крайней мере часть потенциальных заемщиков отказаться от покупки квартиры в кредит - на время или навсегда.

«В ближайшее время мы будем наблюдать снижение темпов роста ипотеки: заемщиков, которым банк может с легкостью одобрить кредит, станет меньше», - уверен генеральный директор Первого ипотечного агентства **Максим Ельцов**. По мнению директора управления по кредитованию банка «Александровский»

Елены Кулык

, отказов банков в выдаче кредитов станет больше: «Раньше отказывали, к примеру, 5% потенциальных заемщиков, теперь „отказников" станет 10-15%».

«По нашим оценкам, сегодня наиболее востребованы кредиты с первоначальным взносом до 15%, их выдается как минимум половина, - рассказывает генеральный директор кредитного брокера „Фосборн хоум" **Василий Белов**. - Увеличивая соотношение „кредит - залог", АИЖК снижает целевую аудиторию минимум вдвое».

Ограничение по максимальной сумме займа затронет все города-миллионники: к примеру, в Петербурге и Новосибирске средняя сумма ипотечного кредита - 2,2 млн рублей, в Екатеринбурге - 2,3 млн рублей.

Что касается сокращения числа заемщиков, то такая тенденция, как отмечает Василий Белов, наметилась уже в ушедшем году - ипотечных кредитов выдается все меньше, но при этом увеличиваются суммы займа. «По нашим данным, банк наверняка одобрит предоставление кредита, если ежемесячный доход заемщика составляет от 80 тыс. рублей, тогда как обращаются за ипотечным кредитом люди с доходом в среднем в 40-50 тыс., - говорит Белов. - Если учесть, что средняя зарплата в Петербурге составляет 14 тыс. рублей, цены на недвижимость продолжают ежемесячно расти на 2-5% (по данным на конец 2007 года), а банки увеличивают ставки по ипотечным программам, то можно легко представить, сколь мало горожан способны получить ипотечный кредит».

От количества к качеству

Роль АИЖК в развитии российской ипотеки не стоит преувеличивать: по данным самого агентства, им рефинансируется только каждый шестой выданный в стране ипотечный кредит. В крупных городах, где представлены десятки банков с собственными ипотечными программами, доля АИЖК еще ниже (в Петербурге по стандартам агентства выдается лишь около 10% займов). Но сигнал, поданный государственным ипотечным агентством, не может быть не услышан другими участниками рынка.

«Брожение» в ипотечном сегменте началось еще в августе прошлого года, после того как до России докатились отголоски американского ипотечного кризиса. Снижение ликвидности банковского сектора США и Европы вынудило западные банки приостановить финансирование российских коллег. Это привело к сужению кредитного рынка России и больнее всего ударило по двум видам активных операций - кредитованию крупных проектов корпоративных клиентов и ипотеке.

В банках начался разнобой: одни снижали ставки (довольно демонстративно), другие - повышали. По данным заместителя председателя правления Городского ипотечного банка **Игоря Жигунова**, в течение осени 2007 года в среднем ставки по валютным кредитам выросли на 0,5-1 процентный пункт, по рублевым - на 1-1,5. Жигунов прогнозирует, что в ближайшие месяцы ставки могут подрасти в среднем еще на 0,5-1 процентный пункт.

Но только ростом ставок дело не ограничилось. Ряд банков осенью ужесточили требования к заемщикам, а некоторые и вовсе приостановили выдачу ипотечных кредитов. Весьма распространенной стала практика, когда банки одобряют кредитные заявки, но денег заемщики не могут получить месяцами. По мнению Максима Ельцова, причиной является банальная нехватка средств.

По данным «Фосборн Хоум», в первом полугодии 2007 года ипотечный рынок России вырос вдвое по сравнению с тем же периодом 2006-го, а затем темпы роста стали стремительно падать. Но некоторые банкиры видят в этом не только минусы, но и

плюсы.

«В данный момент на рынке идет борьба не за количество, а за качество. Этому вопросу уделяют особенно много внимания после американского кризиса, - подчеркивает управляющий петербургского филиала банка „Абсолют" **Виталий Демидов**. - Акценты смещаются от количества выданных кредитов к качеству портфеля закладных».

По словам Максима Ельцова, ужесточение требований позволяет вытеснить с рынка черных брокеров, которые, например, работали с поддельными документами. Сегодня заведено несколько уголовных дел, в том числе на сотрудников одного крупного банка, которые не гнушались работать с липовыми документами. Борясь за повышение качества кредитного портфеля, банки будут требовать от брокеров качественных заемщиков и перекладывать на брокеров часть работы по андеррайтингу.

Передел в пользу крупных

«Чтобы рефинансировать ипотечные займы на Западе, нужно сформировать пул кредитов на сумму не менее 100 млн долларов, - говорит Василий Белов. - Такую же сумму нужно набрать и банкам, решившим выпускать ипотечные ценные бумаги».

Таким образом, в условиях сжатия ипотечного рынка велика вероятность, что мелкие и средние банки, особенно региональные, приостановят либо сократят выдачу займов, отдав свой кусок рынка более крупным игрокам, у которых нет проблем с фондированием.

Об этом свидетельствует, в частности, стремление государственного банка «ВТБ-24» завоевать в нынешние близкие к кризисным времена максимально возможную долю на ипотечном рынке страны. ВТБ-24 наряду с АИЖК выкупает кредиты, выданные по федеральным стандартам, а также выражает готовность предоставлять финансирование по кредитам, одобренным другими банками, но по тем или иным причинам не выданным.

По мнению Елены Кулык, если крупные банки начнут демпинговать, вытеснение с рынка ипотеки мелких и средних банков почти неизбежно. Но оно не обязательно должно быть связано с демпингом крупных игроков. «Если выдавать мало кредитов, не развивать направление, можно уйти с рынка вне зависимости от параметров кредитования, - говорит Кулык. - С рынка в любом случае уйдут банки, которые не умеют работать по современным технологиям».

Василий Белов считает, что предпосылки для концентрации ипотечного рынка в руках госбанков и западных финансовых структур уже наметились. «Клиенты мелких и средних банков, приостановивших или свернувших ипотечные программы, перетекают в более крупные», - говорит он.

Если эта тенденция сохранится, то, взяв власть в свои руки, крупные игроки смогут диктовать конкурентам условия кредитования. Это угрожает ростом ставок,

ужесточением требований к заемщикам и отказом от ипотечных программ с нулевым первоначальным взносом.

Новое качество потребительского бума

Замедление темпов развития ипотеки не может не сказаться на реализации национального проекта «Доступное жилье». По мнению председателя экспертного совета комиссии Совета Федерации по формированию рынка доступного жилья **Ивана Грачева**

, в условиях перманентного роста цен на жилье «ипотекой могут воспользоваться 12% россиян плюс-минус 3%». Еще несколько лет назад таковых было 17% плюс-минус 5%, и, если жилье не перестанет дорожать, через семь-восемь лет, полагает Грачев, ипотеку брать будет некому.

Наблюдаемый в России потребительский бум начинает приобретать новое качество. По мнению ряда аналитиков, население начало расходовать деньги, копившиеся на приобретение жилья. Ожидаемая инфляция и рост цен на недвижимость заставляют людей переключиться на покупку не квартиры, а более дешевых вещей - автомобилей, бытовой техники и т.п.

По данным федеральных чиновников, ипотека остается недоступной для большей части молодежи, хотя программы по поддержке молодых семей объявлены повсеместно. В бюджете остаются не востребуемые деньги - почти 2 млрд рублей из 2007 года перешли в 2008-й. Правительство уже увеличило возраст молодых людей, включенных в программу, с 30 до 35 лет, но и это «взросление» молодежи проблему не решает.

Кроме того, будет облегчена жизнь для спекулянтов жильем. Минэкономразвития разработало и уже внесло в Госдуму поправки в законы об ипотеке, об ипотечных ценных бумагах и о госрегистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которые уточняют порядок перехода прав по закладным и вводят институт депозитарного учета. Цель законопроекта - повысить юридическую безопасность и сократить время на операцию по переуступке прав на закладные. Принятые поправки обеспечат условия формирования и передачи ипотечного покрытия, что, в свою очередь, повысит надежность ипотечных ценных бумаг и позволит развивать рефинансирование закладных. А попутно поможет инвесторам - сократит время сделки и расходы на ее оформление.

Государство свое возьмет

По расчетам «Фосборн хоум», в 2008 году прирост ипотечных кредитов замедлится, рынок вырастет только на 50%. Игорь Жигунов также полагает, что объем рынка вырастет меньше, чем в предыдущие годы, - на 50-70%.

По мнению Максима Ельцова, правила игры на российском ипотечном рынке уже в ближайшее время будут диктовать иностранные участники, которые выкупают пулы закладных. Игорь Жигунов, в свою очередь, обещает: все большую долю будут занимать

«крупные системные участники, которые более эффективно решат вопрос с привлекаемыми ресурсами». Также, по его мнению, вполне можно ждать новых предложений от участников рынка. Но, скорее всего, это произойдет во втором квартале, до тех пор глобальных изменений не предвидится.

Вместе с тем сбрасывать со счетов такого игрока, как государство, пока рано. По словам генерального директора Санкт-Петербургского ипотечного агентства **Владислава Назарова**, рынок ипотеки нестабилен, поэтому могут быть разные варианты участия в нем государства. Например, изначально предполагалось, что АИЖК, запустив в стране ипотеку, постепенно сведет на нет свою деятельность и уйдет с рынка предположительно в 2009 году. Однако из-за кризиса ликвидности правительство может решиться, напротив, на поддержку государственных ипотечных схем и закачать в агентство дополнительные деньги. Такое решение, если верить источникам в АИЖК, уже подготовлено, но пока не принято. И вряд ли будет принято до президентских выборов.

Но в любом случае роль государства на ипотечном рынке будет усиливаться - либо через АИЖК, либо через подконтрольные банки (Сбербанк, ВТБ и др.), способные подмять под себя львиную долю ипотечного сегмента, либо через и то и другое. Последствия этого могут оказаться печальны: возможное доминирование государства в чисто рыночном сегменте, коим является жилищное кредитование, не сулит ничего хорошего ни игрокам на этом рынке, ни заемщикам.

Санкт-Петербург