

Банки начали выставлять на торги залоговое имущество, что говорит о росте дефолтов по ипотечным кредитам. // Светлана Грибанова. «Эксперт Казахстан» №18 (166)/5 мая 2008

Банки начали выставлять на торги залоговое имущество, что говорит о росте дефолтов по ипотечным кредитам. В случае массового возврата залогов качество активов банков значительно ухудшится из-за падения цен на недвижимость.

В последнее время на сайтах банков все чаще встречаются объявления о том, что на торги выставляется залоговое имущество: квартиры, дома, автомобили. Хотя сами банки утверждают, что ничего необычного в практике реализации залогов нет, на наш взгляд, необычным является большое количество возвращаемого залогового имущества. А уж голландский метод торгов (на понижение), предлагаемый некоторыми игроками, воспринимается как тревожный знак.

Банкиры, за небольшим исключением, эту тему обсуждать не желают и от комментариев отказываются. В одном банке не стали отвечать на запрос «Эксперта Казахстан», ссылаясь на то, что вопрос качества банковских активов входит в компетенцию риск-менеджмента, а значит, является тайной за семью печатями. В других обещали подробно рассказать о причинах возврата залогов, о влиянии этого процесса на банковский сектор и рынок недвижимости, но так и не рассказали. Подобная скрытность настораживает. В Агентстве финансового надзора считают, что увеличение количества возвращаемого залогового имущества связано с ситуацией на рынке недвижимости. «Раньше, когда цены на жилье росли, банки не сильно тревожились, они знали, что в любом случае смогут реализовать залоговое имущество по выгодной им цене, сейчас же ситуация совсем иная, цены на жилье падают, поэтому банки спешат с реализацией залогового имущества по безнадежным кредитам», - объяснил пресс-секретарь АФН **Азамат Кенже**.

Риски нарастают

То, что качество кредитов ухудшается, подтверждают международные рейтинговые агентства. Две недели назад Fitch опубликовало отчет об ухудшении качества активов банковского сектора Казахстана по сравнению с третьим кварталом 2007 года. Правда, пока обесценение кредитов не достигло критических уровней. Но возможное дальнейшее падение качества активов, по мнению Fitch, - основной риск банков второго уровня (БВУ) в краткосрочной перспективе, обусловленный «проверкой временем

кредитных портфелей, замедлением экономического роста, сокращением ликвидности в корпоративном секторе, снижением цен на недвижимость и потенциальным давлением на тенге».

Другое агентство из «большой тройки», Standard & Poor's, 29 апреля подтвердило рейтинги и прогнозы по ним 12 казахстанских банков, а также долгосрочный рейтинг Казахстана по долговым обязательствам в иностранной и национальной валюте. А вот прогноз по рейтингам республики изменен со стабильного на негативный. Причина та же - ухудшение качества активов банковского сектора на фоне трудностей привлечения финансирования, что, по мнению агентства, негативно скажется на перспективах экономического роста.

АФН отмечает незначительные отрицательные колебания в показателях ссудного портфеля, в том числе рост просрочек по потребительским и ипотечным кредитам, но они находятся в допустимых пределах. В то же время, по данным агентства, просроченная задолженность по займам в БВУ составила 190,5 млрд тенге, увеличившись с января по апрель на 72,6 млрд тенге, или на 61,9%, а доля безнадежных займов выросла с 1,9 до 2,1%. Тем не менее этот показатель сокращается в течение трех последних лет: в январе 2005-го доля безнадежных кредитов составляла 2,9%.

С 2007 года растет доля сомнительных займов, стандартных же, напротив, уменьшается. Если на 1 января прошлого года стандартные составляли более 52%, то на начало нынешнего - только 42%, доля же сомнительных в целом выросла за тот же период до 56%. В АФН такие перемены объясняют не столько реальным ухудшением качества ссудного портфеля, сколько введением более жестких регуляторных требований к классификации активов и ведению документации по кредитованию со второго квартала 2007 года.

«У банков существует достаточно консервативный подход к классификации ссудного портфеля и формированию провизий, объем которых адекватен качеству кредитного портфеля. Это позволяет банкам избегать больших потерь», - подчеркивает г-н Кенже.

Fitch также отмечает как обнадеживающий факт хорошую прибыльность и приемлемые показатели капитализации, которые позволяют банкам покрывать убытки.

Уж послали, так послали

Еще осенью прошлого года некоторые специалисты прогнозировали рост числа просрочек платежей по кредитам и даже отказ от платежей и возврат залогов. Называли и причины: ужесточение кредитных условий, удорожание заемных средств, в том числе и по существующим кредитам из-за плавающей ставки вознаграждения. В АФН подтверждают, что пересмотр условий кредитования банками из-за переоценки рисков отразился на качестве обслуживания заемщиками своих долгов.

Еще одна причина - трудности рефинансирования займов. Раньше банки охотно занимались перекупкой клиентов своих конкурентов, предлагая им более выгодные условия кредитования. Это позволяло заемщику погасить долги перед первым банком, заняв деньги во втором. Банкам это тоже было выгодно: они наращивали клиентскую базу, увеличивали активы и, главное, получали дополнительную прибыль.

Услуги по рефинансированию кредитов стали активно развиваться с начала прошлого года, однако дефицит ликвидности подорвал этот бизнес: банки сокращают объемы кредитования, что уж говорить о перекредитовании. Особенно трудно рефинансировать ипотечный кредит, что связано с переоценкой рисков по этому виду кредитования, снижением стоимости залогов и значительным удорожанием займов. Как рассказал «Эксперту Казахстан» специалист одной из финансовых организаций, пожелавший остаться анонимным, сегодня банки, наоборот, посылают своих клиентов в другие кредитные компании, чтобы они взяли деньги там и погасили свои долги перед ними. Причем незадачливых заемщиков отправляют в микрокредитные организации - проценты у них выше, чем у банков, зато и кредиты они дают охотнее.

Но главная причина роста дефолтов по ипотеке - снижение стоимости залогового имущества. Платить все больше за дешевеющую недвижимость можно только в том случае, когда это жизненно необходимо, то есть если в квартире или доме, приобретенном за счет займа, живет семья.

«На текущий момент стоимость активов строительного сектора значительно снизилась и, по нашим прогнозам, будет продолжать снижаться до уровня, при котором основная часть кредитов будет недостаточно обеспечена залоговым имуществом, - считает **Катерина Карцева**, заместитель председателя правления АО "Unicorn IFC". - Такой процесс, как правило,

сопровождается уменьшением доходов населения (в данном случае заемщиков), и наступает ипотечная усталость, которая как раз и характеризуется увеличивающимся количеством дефолтов по ипотечным обязательствам».

Председатель правления банка «Каспийский» **Михаил Ломтадзе** согласен с тем, что возврат залогового имущества связан со снижением доходов заемщиков. «У нашего банка нет проблем с возвратом кредитов, поскольку он практически не вовлечен в строительный бизнес, - отметил он. - Но в целом по рынку сейчас назревает ситуация, когда участники долевого строительства начнут осознавать, что квартира, кредит по которой они оплачивают, возможно, не будет сдана в эксплуатацию вовремя. И тогда у клиентов возникнет желание "подарить квартиру банку" вместе с задолженностью».

В АФН считают, что нельзя однозначно ответить на вопрос, почему растут просрочки по ипотечным займам. Скорее это комплекс проблем: падение цены на недвижимость ниже размера взятого кредита, застой на строительном рынке, ухудшение благосостояния заемщиков, в том числе по причине роста инфляции.

Чем больше, тем дешевле

В принципе, ситуация стандартная: клиенты возвращают залоги, банки их продают, чтобы компенсировать недополученные доходы. Для того и придумано залоговое обеспечение, чтобы застраховать банки от потерь. Другое дело, что рост предложения на рынке недвижимости (а на продажу выставляются не только дома и квартиры, но и земельные участки, коммерческая недвижимость) вызовет дальнейшее ее удешевление. Причем, как утверждает Катерина Карцева, в Казахстане процесс роста просрочек по платежам только начался, поэтому основную массу дефолтов по ипотеке еще предстоит увидеть.

«Как правило, основной обвал цен на рынке недвижимости и начинается с момента начала реализации банками залогового имущества. Поскольку в момент продажи залогового жилья предложение многократно превышает спрос, а на рынке доминирует ожидание дальнейшего падения цен, то падение цен в этот период является особенно сильным. Этот процесс и называют сдуванием ценового пузыря», - говорит наш эксперт.

В результате может ухудшиться качество активов банков, поскольку обесценится залоговое имущество. А продажа его по более низкой цене означает потерю прибыли для банков. Правда, банки нивелируют такие риски, выдавая кредиты, сумма которых не превышает 70% от оценочной стоимости залога. Да и к оценке недвижимости они обычно подходят достаточно жестко.

Пока продажа залогов не оказывает существенного влияния на рынок недвижимости. Причина, по мнению Михаила Ломтадзе, в том, что реализация залогового имущества банками пока не приобрела массового характера. «Сейчас на рынке полный штиль: покупатели ждут дальнейшего снижения стоимости квадратного метра, продавцы не хотят отдавать слишком дешево», - говорит глава «Каспийского». Добавим, что это равновесие может продержаться как угодно долго - никто не может сказать, когда потенциальные покупатели, обсуждающие предлагаемую банками недвижимость, решатся перейти от слов к делу.