

Ипотека ожила, но правила игры на рынке определяет государство.



Все говорят, что ипотечный рынок оживился. Только вот воскрешение это трудно назвать естественным. Ведь вряд ли можно говорить о рыночных законах в сегменте ипотечного кредитования, который практически контролирует государство. По оценкам аналитиков, если суммировать доли банков с государственным участием, кредитных организаций, связанных с госструктурами, и Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), которое регулирует объемы кредитования банков-партнеров, то сегодня в руках государства находится до 80% ипотечного рынка. С одной стороны, это не плохо. Обеспечение населения жильем - вопрос социальный. Все нерешенные моменты в этой сфере негативно отражаются на имидже государства в глазах населения, да и инвесторов. Кроме того, в тяжелые кризисные времена именно государство смогло помочь заемщикам, потерявшим доходы, не потерять еще и ипотечное жилье. С другой стороны, не все банки готовы слепо выполнять указания властей и снижать ставки до минимума. Ведь хоть острая фаза кризиса и позади, о глобальном «потеплении» в экономике говорить еще очень рано.

Предложение

Глава российского правительства **Владимир Путин** в течение 2009 года неоднократно заявлял о том, что кредитные ставки по жилищным займам непростительно высоки. Вот банки с госучастием и решили показать пример остальным. Сначала Сбербанк объявил о снижении ставок и отмене всех комиссий по кредитам. По словам

Наталии Карасевой

, директора управления розничного кредитования Сбербанка, начиная с середины прошлого года банк «планово и поступательно либерализовывали условия ипотечного кредитования». «Так, в октябре-ноябре прошедшего года по жилищным кредитам был уменьшен минимальный размер первоначального взноса до 20% (для молодых семей с ребенком (детьми) до 15%). Отменено обязательное оформление залога иного объекта недвижимости по кредитам на цели участия в долевом строительстве (по объектам, прошедшим установленную банком процедуру отбора). Также, смягчены требования к доходу заемщиков, - рассказывает Наталья Карасева. - В этом году мы принимаем в качестве подтверждения дохода не только справку по форме 2-НДФЛ, но и справку в произвольной форме, справку по форме банка». При расчете лимита кредитования Сбербанк берет в расчет доход членов семьи, созаемщиков, по программе "Молодая семья" также учитывается возможное участие родителей. Кроме того, банк предлагает специальные условия участникам зарплатных проектов, в рамках жилищных программ, реализуемых совместно с региональными властями и крупными компаниями, размер первоначального взноса составляет от 10%.

Очень серьезным шагом в направлении повышения доступности кредитов и прозрачности банковских услуг, по словам **Нatalьи Карасевой**, является отмена всех комиссий по кредитам с одновременным снижением ставок по многим программам. «Кредиты действительно стали доступнее, причем, по некоторым программам ставки сейчас уже ниже докризисного уровня, - рассказывает она. - Стоимость кредита («эффективная ставка» или «полная стоимость кредита») определяется как сумма процентных и комиссионных платежей. В результате отмены комиссий, единственной взимаемой с клиента платой за кредит с 19 апреля 2010 года является ставка по продукту». То есть, помимо уменьшения номинальной ставки по отдельным кредитным программам, по каждому ссудному продукту Сбербанка снижена его стоимость. «Например, по стандартному "Ипотечному кредиту" диапазон изменения стоимости кредита (в зависимости от суммы кредита, размера первоначального взноса, срока кредита и типа клиента) в результате отмены комиссий составил от 0,18% до 9,29% годовых», - пояснила Наталья Карасева.

В разрезе по ипотечным программам, сейчас рублевую ссуду в Сбербанке можно взять под 10,5 - 16% годовых в зависимости от категории заемщика, объекта недвижимости. При этом, Сбербанк выдает кредиты не только на приобретение или строительство жилья, но и на рефинансирование ссуды, предоставленной другим банком под 11,7-13,5% годовых в рублях, что гораздо ниже многих ставок на рынке.

Потом и ВТБ24 обозначил новые более низкие ставки по ипотечным займам. «Ставка по ипотеке зависит от того, по какой ставке банки могут привлекать ресурсы для ее выдачи, - пояснил **Георгий Тер-Аристокесянц**, вице-президента, начальник управления разработки кредитных продуктов и партнерских программ ВТБ24. - Сейчас стоимость ресурсов на рынке снижается - это позитивно сказывается и на ставке. Также важно, что государство предпринимает меры по повышению доступности ресурсов для банков, что тоже положительно отражается на ставке для клиента». Сейчас кредит в рублях на приобретение жилья в ВТБ24 можно получить по ставке от 12,6%, в валюте - от 9,1%. По словам Георгия Тер-Аристокесянца, банк также предпринимает последовательные шаги по улучшению своих ипотечных программ по всем направлениям: «Мы снизили требования к первоначальному взносу до 20%. Также в ближайшее время планируем запустить ипотеку с первоначальным взносом в 10% при условии страхования ответственности заемщика за невозврат кредита». Это новая инициатива для отечественного ипотечного рынка.

Кроме того, по словам Георгия Тер-Аристокесянца, доступность ипотеки определяется далеко не только ее стоимостью. Хотя, конечно, снижается ставка - падает платеж по кредиту, уменьшается платеж по кредиту - можно получить большую сумму на свои доходы. «Но важен также первоначальный взнос - далеко не у всех есть накопления в

нужном объеме. Важны и требования банка к заемщику», - рассказывает эксперт. «Ипотечные ставки действительно постепенно снижаются, но, на мой взгляд, уменьшение первоначального взноса важнее низкой ставки, - продолжает **Олег Соколов**

директор департамента розничного кредитования Бинбанка. - В этом направлении также происходит улучшение». «Только последовательные шаги по улучшению условий ипотечных программ по нескольким направлениям позволят значимо повысить доступность ипотеки», - подытожил Тер-Аристокесянц.

Ипотека стала доступнее у крупных коммерческих банков, являющихся активными игроками на рынке жилищных займов. К примеру, банк DeltaCredit теперь предлагает кредиты под 11,5% в рублях. Это - минимальная ставка. Среднестатистический ипотечный кредит в рублях сроком на 25 лет (первоначальный взнос 25-30%) можно получить в DeltaCredit под 15% годовых, что все равно ниже кризисных расценок. В банке BSGV рублевые ставки начинаются от 13,5%, а долларové от 9,25%. Несколько выше ставки в Альфа-Банке, хотя он снизил их еще в феврале 2010 года. Сегодня минимальные процентные ставки на ипотечные кредиты в Альфа-Банке по кредиту на приобретение квартиры на вторичном рынке жилья составляют от 17,5% в рублях (ранее от 20,6%) и от 14% в долларах США (ранее от 14,4%).

По словам Олега Соколова, «многие банки следуют и выполняют предложения властей, поскольку многие из принимаемых мер по развитию ипотеки интересны кредитным организациям с точки зрения развития собственного бизнеса». То есть у многих банков сейчас наблюдается избыток ликвидности, которую как раз и можно потратить на ипотеку. Ведь традиционно ипотечный бизнес - достаточно выгодный для банка, процентные платежи по жилищным кредитам составляют львиную долю доходов кредитной организации.

Тем не менее, более мелкие банки не спешат существенно удешевлять ипотечные кредиты, хотя уже и не выдают их по кризисным расценкам - под 25% годовых.

Динамика на рынке ипотечного кредитования радует. Но, по сути, активность сектора зависит от развития бизнеса 10-15 крупнейших игроков. Это - Сбербанк и банк ВТБ24, несколько крупных частных кредитных организаций, а также банки - агенты АИЖК, работающие по стандартам агентства. При этом, доля только Сбербанка в этом сегменте, по разным оценкам, составляет 63-70%, доля ВТБ24 - около 8%. Кроме двух госбанков среди основных ипотечных игроков можно назвать: ТрансКредитБанк, ДельтаКредит, БСЖВ, Росбанк, МИА, Банк ИТБ, КИТ Финанс, Жилфинанс, Нордеа

Банк, Инвестторгбанк, Россельхозбанк. Хотя, по данным ЦБ РФ, в прошлом году предоставляли ипотечные жилищные кредиты 584 банка.

По словам **Александра Хандруева**, руководителя консалтинговой группы «Банки. Финансы. Инвестиции», первого вице-президента Ассоциации региональных банков России, в структуре ипотечного кредитования произошли очень принципиальные качественные изменения. «Банки, входящие в пятерку крупнейших по величине активов имели в 2008 году 37%, сейчас их доля увеличилась до 61%, - поясняет он. - То есть мы наблюдаем, что состав игроков на рынке ипотечного кредитования претерпевает качественные изменения. Я думаю, что эта тенденция, безусловно, сохранится. Рынок ипотечного кредитования станет рынком, где будут работать крупнейшие банки, прежде всего государственные и с иностранным участием, а также крупные российские частные кредитные организации». По словам **Анатолия**

Печатникова

члена правления, директора департамента ипотечного кредитования банка ВТБ 24, если ранее на рынке присутствовало 400-500 активных игроков, то в разгар кризиса их количество сократилось буквально до нескольких десятков.

То есть нельзя сказать, что банки массово ринулись выдавать ипотечные кредиты. Даже ранее крупные активные участники - Альфа-Банк, Банк Москвы, Номос-Банк, Уралсиб - только начали делать первые шаги по восстановлению ипотечного портфеля. Что уже говорить об их мелких собратях.

Спрос

Все больше россиян стремятся сейчас получить ипотечный кредит. Поговаривают, что в отделениях некоторых банков, особенно в регионах, даже появились очереди за ипотекой. «По мнению многих специалистов цены на жилье сейчас находятся на дне, следовательно, пришло время для покупки, а ипотека - один из лучших и, зачастую, единственный способ для большей части наших граждан», - поясняет эту тенденцию Георгий Тер-Аристокесянц. Если к этому добавить рост уверенности людей в своем финансовом положении в связи с завершением кризиса и рост привлекательности условий по ипотеке - становится понятно, почему возникают очереди за жилищными займами. «Очереди за кредитами - явное свидетельство веры населения страны в светлое будущее или, как минимум, в то, что худшее в этом кризисе уже за спиной», - соглашается Олег Соколов.

По словам **Ирины Кузьмичевой**, директора кредитного департамента DeltaCredit, сейчас наблюдается увеличение обращений в банки за ипотекой. «По нашим прогнозам объем выдачи по итогам 2010 года будет выше аналогичного показателя 2009 как минимум на 40%, - рассказывает она. - И это естественно, учитывая тот факт, что решение жилищного вопроса очень актуально для огромного числа российских граждан». Активации отложенного спроса, который сформировался в прошлом году, ждут и в Сбербанке. «Жилищный вопрос все равно требует достаточно быстрого решения», - заключает Наталья Карасева.

Проблема лишь в том, что ипотечные кредиты могут себе позволить обеспеченные люди. До кризиса так и было. «Когда до кризиса я смотрела на динамику, - рассказывала не так давно на конференции по перспективным стратегиям банков **Наталья Орлова**, главный экономист Альфа-Банка. - Спрос на сегменте ипотечного кредитования в значительной степени приходил от людей с достаточно высоким уровнем зарплаты. То есть это такой инвестиционный спрос». Сейчас же уровень платежеспособности россиян заслуживает пристального внимания. В первую очередь, со стороны банков, желающих нарастить ипотечный портфель. По словам Олега Соколова, с точки зрения некачественных кредитов, банкам никто не мешает проверять заемщиков, однако очень мало банков осуществляют действительно качественную проверку клиентов.

"Сейчас уже можно сказать, что ипотека оживает. Этому во многом способствовали антикризисные программы, направленные на повышение доступности жилищных кредитов населению, реализованные основными участниками рынка в прошедшем году, - рассказывает в этой связи Наталья Карасева.- Конечно, процентная ставка по кредиту - далеко не единственный фактор, влияющий на уровень потребительского спроса на жилье. Не менее важны и требования к заемщику, и цена недвижимости, а также, собственно, уровень платежеспособности граждан».

Цена

Как известно, по законам рыночной экономики, цена определяется пересечением кривых спроса и предложения. В настоящее время спрос на ипотеку явно превышает предложение. Правда, спрос-то преимущественно нельзя назвать платежеспособным. Потому понятно, что уровень ставок на жилищные займы определен сейчас явно не рынком.

Да, по данным ЦБ, средневзвешенная ставка по рублевой ипотеке с начала года составила 13,6%. Но цена вопроса в данном случае занижена искусственно, выдают под такие низкие проценты только те самые ключевые ипотечные игроки. Да и не будь на то воля властей, неизвестно еще, под какие ставки тогда бы выдавали ипотеку эти самые кредитные организации. Ведь «плохих» долгов никто не отменял, а выдавать жилищные ссуды сейчас - это как игра в рулетку: сможет или не сможет заемщик справиться с кредитным бременем, покажет только время.

Несмотря на благоприятные тенденции, о которых говорят экономисты и чиновники, россияне по-прежнему живут в условиях упавших заработков и нестабильных рабочих мест. Многие работодатели стремятся любыми силами заполучить специалистов, мастеров на все руки, но как можно дешевле. Не задумываясь, могут поменять человека, проработавшего долгое время, на новичка, которому можно будет платить в 2-3 раза меньше. Об этом, кстати, говорят и представители государства. К примеру, **Андрей Языков** глава АРИЖК, указывал не так давно, что основная причина финансовых затруднений заемщиков - в низких заработках, в том, что бизнес перекладывает свои материальные проблемы на плечи персонала.

Однако важная проблема ипотечного рынка заключается в том, что всем желающим Сбербанк и иже с ним ипотеку не выдадут. Отсюда, наверное, и взялись те самые очереди за ипотекой в кредитные отделы ряда банков. Эксперты говорят о ценовом «дне» на рынке квадратных метров. Власти и госбанки твердят о доступной ипотеке. Вот россияне и хотят решить, наконец, свой квартирный вопрос, становясь в эти самые очереди.

Тем не менее, коммерческие банки «средней руки», хоть уже и изъявили готовность выдавать жилищные займы, активно не бросаются наращивать свои ипотечные портфели. Что и понятно. Не решив проблему просрочки по старым длинным кредитам, набирать новые - не очень правильно.

«Для оживления ипотеки, конечно же, важна ее доступность: процентные ставки, первоначальный взнос, требования банков к клиентам. Но не надо забывать, что ипотека - это способ приобретения жилья, и не менее важным для роста спроса на нее является ситуация на рынке жилья и в экономике страны», - говорит Георгий Тер-Аристокесянц.

Ипотека действительно ожила. Об этом твердят власти, банкиры и заемщики. Действительно, кредит на покупку квартиры сейчас получить вполне себе можно, но при соблюдении ряда условий. Но вот сказать, что ипотека расцвела, что началось качественное развитие рынка, можно будет только тогда, когда появится реальная конкуренция между банками, и когда кредитные ставки будет определять не государство, а рынок.

Ипотечная статистика

По самым свежим данным Банка России, количество и объемы выданных кредитов, как в рублях, так и в валюте, поступательно растут с конца зимы прошлого года. Интересно, что в апреле 2010 года объемы, выданных валютных ссуд на ипотечном рынке, возросли чуть ли не в два раза. Средневзвешенная ставка по рублевым жилищным кредитам с начала года составила 13,6%-13,9%, по валютной ипотеке - 11,1%.

Таблица 1. Количество кредитных организаций - участников рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования.

Количество действующих кредитных организаций	Кредиты кредитным организациям	Кредиты независимым кредитным организациям	Кредиты независимым кредитным организациям	Кредиты независимым кредитным организациям
2009 год				
1.01	1 108	729	602	108
1.07	1 083	695	571	110
2010 год				
1.01	1 058	699	584	117

Источник: Центробанк РФ.

Таблица 2. Сведения об ипотечных жилищных кредитах, предоставленных кредитными организациями физическим лицам, и приобретенных правах требования таким ссудам в рублях.

Количество предоставленных кредитов, Объем предоставленных кредитов, Средневзвешенная ставка, % руб.
Всего выданных кредитов, Объем выданных кредитов, Средневзвешенная ставка, % руб.

«Рыночные» законы ипотеки

Автор: Administrator
31.10.2012 11:19 -

2006 год				
1.01	X	30 918	22 223	6
1.04	X	13 254	29 739	15
1.07	X	46 517	51 594	14
1.10	X	97 753	86 252	15
2007 год				
1.01	X	179 612	144 806	22
1.04	X	61 940	187 263	32
1.07	X	153 263	250 681	92
1.10	X	280 875	340 464	160
2008 год				
1.01	X	438 145	446 291	435
1.04	X	129 206	536 991	931
1.07	X	293 951	648 718	1 849
1.10	X	461 941	768 663	2 784
2009 год				
1.01		332 041	560 671	838 942
1.02		4 967	6 421	820 916
1.03		11 056	14 384	826 950
1.04		18 542	23 330	809 363
1.05		26 695	32 453	805 122
1.06		34 514	41 733	801 483
1.07		43 731	52 363	798 072
1.08		54 201	63 288	798 117
1.09		64 432	73 730	797 793
1.10		76 377	86 158	798 083
1.11		90 937	101 382	800 784
1.12		105 380	116 896	803 559
2009 год				
1.01		128 004	142 968	812 775
1.02		7 350	8 014	810 483
1.03		20 820	23 152	812 560
1.04		39 779	46 152	819 323

Источник: Центробанк РФ.

Таблица 3. Сведения о жилищных кредитах, предоставленных кредитными организациями физическим лицам в рублях.

Кредиты, предоставленные в первом квартале 2006 года по жилищным кредитам, млн.руб.
Все помесячные кредиты в первом квартале 2006 года

2006 год				
1.01	X	73 635	73 635	73 635

«Рыночные» законы ипотеки

Автор: Administrator
31.10.2012 11:19 -

1.04	X	22 297	87 453
1.07	X	73 030	118 906
1.10	X	143 689	166 015
2007 год			
1.01	X	248 409	235 461
1.04	X	78 339	227 359
1.07	X	187 693	356 685
1.10	X	335 609	439 830
2008 год			
1.01	X	524 045	579 930
1.04	X	151 038	679 079
1.07	X	343 783	824 297
1.10	X	534 759	935 267
2009 год			
1.01	489 032	653 673	1 015 112
1.02	6 198	7 481	1 026 954
1.03	14 330	16 621	982 017,6
1.04	24 486	27 460	983 671,9
1.05	36 232	40 592	970 460,8
1.06	46 914	50 978	962 862,4
1.07	60 163	63 654	968 004,0
1.08	75 018	76 654	959 445,9
1.09	89 893	89 523	955 525,7
1.10	106 642	104 307	957 223,6
1.11	126 962	122 116	953 445,5
1.12	146 598	140 449	953 353,5
2010 год			
1.01	176 146	170 311	926 585,0
1.02	9 452	9 350	9211 002,2
1.03	27 186	26 941	922 499,9
1.04	52 095	53 693	923 392,7

Источник: Центробанк РФ.

Таблица 4. Сведения об ипотечных жилищных кредитах, предоставленных кредитными организациями физическим лицам, и приобретенных правах требования по таким ссудам в иностранной валюте.

Код	Объем предоставленных жилищных кредитов, млн.руб.	Объем приобретенных прав требования по жилищным кредитам, млн.руб.
Все по выдаче в течение года кредитам		
2006 год		
1.01	253 020,88	
1.04	9 361,874	

«Рыночные» законы ипотеки

Автор: Administrator
31.10.2012 11:19 -

1.07	325293	42
1.10	577948	84
2007 год		
1.04	838999	14
1.04	201826	25
1.07	491837	59
1.10	821457	59
2008 год		
1.04	118319	39
1.04	211579	79
1.07	451723	23
1.10	752516	43
2009 год		
1.01	95215	29
1.02	69269	10
1.03	50756	32
1.04	52430	73
1.05	24899	15
1.05	22332	16
1.07	32983	25
1.08	32213	47
1.09	54935	35
1.10	22705	25
1.11	63595	36
1.12	68798	34
2010 год		
1.01	93192	105
1.02	41497	06
1.03	94982	06
1.04	78239	18

Источник: Центробанк РФ.

Таблица 5. Сведения о жилищных кредитах, предоставленных кредитными организациями физическим лицам в иностранной валюте.

Код	Объем предоставленных кредитов в иностранной валюте, млн. руб.	Кредитов в иностранной валюте, млн. руб.	Кредитов в иностранной валюте, млн. руб.
Всего по виду деятельности			
2006 год			
1.01	X	40 343	48 327
1.04	X	13 504	54 708
1.07	X	40 178	72 790
1.10	X	70 060	95 919

«Рыночные» законы ипотеки

Автор: Administrator
31.10.2012 11:19 -

2007 год				
1.01	X	98 659	110 813	102
1.04	X	22 052	122 695	128
1.07	X	54 080	143 417	200
1.10	X	88 492	164 197	306
2008 год				
1.01	X	126 147	178 140	405
1.04	X	23 057	179 869	431
1.07	X	48 872	187 417	735
1.10	X	79 754	216 374	2 244
2009 год				
1.01	18 270	103 113	252 274	6 404
1.02	157	911	293 859	8 711
1.03	259	1 488	288 824	7 775
1.04	348	2 346	271 916	9 722
1.05	487	3 087	262 313	9 765
1.06	600	3 703	243 748	9 726
1.07	775	4 722	238 639	10 158
1.08	963	5 691	239 387	10 567
1.09	1 146	6 641	234 523	10 841
1.10	1 322	7 179	222 078	11 444
1.11	1 541	8 295	211 501	11 463
1.12	1 804	9 524	213 385	11 702
2010 год				
1.01	2 225	11 881	213 975	13 934
1.02	115	501	213 496	14 149
1.03	394	2 219	208 701	14 096
1.04	707	4 416	202 914	13 886

Источник: Центробанк РФ.