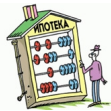


Ипотеку успешно разморозили государственными рычагами, теперь ей надо развиваться с помощью рыночных инструментов.



2010 год прошел под лозунгом «Оживить ипотеку!». Этому способствовали и программы на федеральном уровне, и, собственно, заверения властей о том, что кризис прошел, а значит, можно брать кредит. Преимущественно наращивали портфели госбанки. Однако активизировались на рынке ипотеки и коммерческие кредитные организации. Они поднакопили избыточную ликвидность, которую надо было куда-то пристроить. Жилищное кредитование как нельзя лучше подходит для этих целей.

Нельзя сказать, что частные банки сыграли большую роль в развитии ипотеки в посткризисный период. Напротив, они еще более сократили свою долю на рынке. Но кризис отступил. Теперь сегменту ипотечного кредитования необходимо развиваться с помощью рыночных механизмов и разнообразных инструментов, а не только федеральных программ и госбанков.

Тенденции меняются, должны стать другими правила игры на рынке ипотеки. За так называемыми институтами развития - в частности, Агентством по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) - следует оставить ряд регулятивных и социальных функций. Но рынок ипотеки и его дальнейшее развитие все-таки надо отдать на откуп банкам. Им же, в свою очередь, нужно понимать, что окончание кризиса не влечет быстрого роста рентабельности, а создает совсем другие условия для развития, в том числе в секторе ипотеки.

Теперь наращивание бизнеса возможно только на базе совершенствования технологий и оптимизации издержек. Кроме того, закончилась эра монобанков, специализировавшихся исключительно на жилищном кредитовании. Они либо уходят с рынка, либо вливаются в универсальные кредитные организации или финансовые группы. То есть для рынка ипотеки сегодня как никогда характерна тенденция консолидации. Именно через слияния и поглощения в этом секторе возможно развитие.

В фазе роста

Рынок ипотеки постепенно возвращается на круги своя. За последний год большинство банков восстановили предоставление жилищных кредитов. При этом на рынок возвращаются более рискованные ипотечные программы: кредиты на приобретение загородного жилья, займы на покупку недвижимости на первичном рынке (новостройки), а также нецелевые кредиты под залог недвижимости. Банки вновь начали предлагать программы с фиксированными, комбинированными и плавающими ставками.

Кроме того, большинство игроков восстановило кредитование в иностранной валюте. В 2009 году объем выданных жилищных займов упал в 4,2 раза (до 152,5 млрд. рублей), и уже в 2010 рынок показал рост в 2,5 раза. По разным оценкам, в прошлом году емкость рынка ипотеки достигла 340-380 млрд. рублей. Конечно, о докризисных темпах роста пока говорить не приходится, но видно, что рынок отошел от сокрушительного удара.

Динамика выдачи ипотечных кредитов в России показывает, что восстановление этого рынка продолжается. Тенденция довольно устойчивая. Однако, по подсчетам аналитиков АИЖК, в октябре-ноябре отмечалось некоторое замедление темпов роста. Оно объясняется тем, что в четвертом квартале 2009 года появились лишь первые признаки восстановления ипотечного рынка.

При анализе внутригодовой динамики жилищного кредитования постепенно перестает сказываться эффект «низкой базы». Если взять данные за 11 месяцев 2010 года, то объем кредитов, выданных за этот период, в 2,5 раза превышает аналогичный показатель сопоставимого периода 2009 года. В количественном выражении за десять месяцев 2010 года предоставлено в 2,04 раза больше ипотечных кредитов, чем за аналогичный период позапрошлого года.

Подрос и средний размер кредита: с 1,17 млн. рублей на 1 декабря 2009 года до 1,25 млн. рублей, зафиксированных на ту же дату в прошлом году. Это позитивная тенденция, но она отражает одновременно два разнонаправленных фактора. Во-первых, восстановление доходов населения. По оценке Росстата, реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в 2010 году по сравнению с 2009 увеличились на 4,3%, в декабре 2010 года по сравнению с соответствующим периодом 2009 - на 3,3%. Во-вторых, рост цен на жилье. По итогам трех кварталов 2010 года средняя стоимость жилья выросла более чем на 6,8% по отношению к четвертому кварталу 2009 года.

За первые 11 месяцев 2010 года средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту в рублях составила 13,2%. По сравнению с показателем за 10 месяцев 2010 года размер ставки снизился на 0,1 процентного пункта. Средневзвешенная ставка по кредитам в иностранной валюте за первые 11 месяцев прошлого года составила 11,1%. Месячная динамика свидетельствует о существенном снижении уровня ставок по ипотечным кредитам, если сравнивать с теми расценками, что предлагались банками в кризис.

Что и говорить, с тех нелегких времен процентные «тарифы» упали практически вдвое. Ставки по рублевым займам, выданным в течение октября, понизились на 0,5 процентного пункта по сравнению с предыдущим месяцем, и составили 12,7%. Месячный уровень ставок по кредитам в рублях достиг докризисного уровня: по итогам трех кварталов 2008 года средневзвешенная ставка по рублевым ссудам равнялась как раз 12,7%, а исторический минимум был зафиксирован по итогам первого квартала 2008 года - 12,4%. По сравнению с аналогичным показателем октября 2009 года месячный уровень ставок упал на полтора процентных пункта. В ноябре 2010 года ставка снизилась еще на десятую часть процентного пункта - до 12,6%.

Такая ситуация объясняется анонсированным ранее существенным снижением ставок ведущими игроками, в частности, Сбербанком и ВТБ24, которое не могло не сказаться на средней по рынку стоимости ипотеки. Тенденция постепенного снижения средневзвешенных и месячных ставок по жилищным кредитам преобладала весь конец 2010 года. Однако, по мнению специалистов аналитического центра АИЖК, основной эффект от снижения цены предложения и выдачи скажется на уровне средневзвешенных процентов по ипотеке в начале 2011 года. Тогда кредиты, выданные в первой половине 2010 года по более высоким ставкам, перестанут учитываться статистикой Центробанка.

Просрочка растет, но наблюдается тенденция к стабилизации ее доли в общем объеме выдачи. Этого удалось добиться с помощью прироста совокупного ипотечного портфеля банков. Так, за ноябрь общий объем ипотечной задолженности на балансах кредитных организаций вырос на 1,7%, впервые в истории превысив уровень в 1,1 трлн. рублей. До этого максимальный объем накопленной ипотечной задолженности на балансах банков в 1,09 трлн. рублей наблюдался по итогам февраля 2009 года.

По данным ЦБ, на 1 декабря 2010 года доля кредитов, по которым не было допущено ни одного просроченного платежа, либо срок просрочки составлял не более одного месяца, превысила 91%. Совокупная доля дефолтных долгов - с платежами, просроченными на 91 день и больше, составляет 6,95% (на 1 декабря 2010 года). Доля технической

«проблематики» (до одного месяца) - 5%, а доля просрочки среднего уровня (от 31 до 90 дней) - 1,77%. Как видим, качество совокупного ипотечного портфеля устоялось.

Радужные прогнозы

Данные ЦБ за одиннадцать месяцев 2010 года свидетельствуют, что рынок восстанавливается ускоренными темпами, говорят опрошенные Bankir.Ru эксперты. Цифры говорят сами за себя: по данным на 1 декабря, объем выдачи ипотечных кредитов составил 315 млрд. рублей против 124,6 млрд. рублей - за аналогичный период прошлого года. «Основными факторами, обеспечившими этот рост, стали улучшение условий кредитования и стабилизация экономической ситуации в России, - поясняет **Динара Юнусова**

, вице-президент по развитию банка «Дельтакредит». - Люди почувствовали большую уверенность в завтрашнем дне, поэтому ипотечный кредит опять начали воспринимать как эффективный инструмент решения своих жилищных вопросов».

«2010 стал годом окончания кризиса и возврата к докризисным условиям, - отмечает **Андрей Степаненко**

, руководитель дирекции обслуживания физических лиц, член правления Райффайзенбанка. - Многие банки начали активнее выдавать кредиты, упрощать требования к потенциальным клиентам». С одной стороны, снижались требования к необходимому доходу заемщика и пакету предоставляемых документов, расширялись способы подтверждения дохода. С другой, параметры самих кредитов существенно либерализовались: банки увеличивали максимальную сумму, сроки кредитования, снижали ставки, отменяли комиссии. Но, тем не менее, по словам Степаненко, кредитные организации очень тщательно подходили к проверке клиентов и грамотно подбирали им продукт.

Прогнозы на 2011 год также радуют. Согласно индексу состояния ипотечного рынка банка «Дельтакредит» прогноз объема выданных кредитов в 1 квартале 2011 года составит 72,6 млрд. рублей. Относительно 1 квартала 2010 года объем предоставленных жилищных ссуд (48,9 млрд. рублей) вырастет на 148,0%. Что касается прогноза по 2011 году, то, по оценкам «Дельтакредит», объем выдачи достигнет 523,6 млрд. рублей. Относительно 2010 года этот показатель вырастет на 150%. Если рассмотреть динамику рынка более подробно, то прогнозируется ежеквартальный рост, который наблюдался и в 2010 году.

«В начале 2011 года ведущие банки сохранили условия ипотечного кредитования, по которым они привлекали заемщиков в ноябре-декабре 2010 года, - рассказывает Динара Юнусова. - Уровень конкуренции между банками нарастает, они продолжают активно привлекать заемщиков». То есть предложения по условиям кредитования у основных игроков рынка находятся примерно на одном уровне. Плюс ко всему, активно развивается сегмент ипотечного кредитования новостроек. По прогнозам «Дельтакредит», процентная ставка будет снижаться невысокими темпами, в пределах сезонной активности банков. «Процент снижения на конец 2011 года, по нашим прогнозам, составит около 1,5-2%, - говорит эксперт. - Размер первоначального взноса в среднем по рынку в конце 2011 зафиксирован на уровне 15-20%».

«В 2010 году мы констатируем рост числа ипотечных сделок, и предвидим, что позитивная тенденция сохранится в 2011-2012 годах», - продолжает **Елена Юргенева**, директор департамента элитной недвижимости компании Knight Frank. В 2009 году большинство частных инвесторов приобретало недвижимость на свободные средства, так как, во-первых, получить заемное финансирование было крайне сложно и, во-вторых, ставка в 18-20% казалась малопривлекательной, особенно на фоне 2-3% годовых за рубежом. В 2010 году кредитные «тарифы» стали несколько более доступными, да и вероятность получения ссуды повысилась.

По словам Елены Юргеновой, основная тенденция 2011 года состоит в росте ипотечного спроса именно на элитную недвижимость - причем как в России, так и за рубежом. «Основной необходимый фактор для развития ипотечного рынка - развитие строительной отрасли для удовлетворения потребностей населения в жилье эконом-класса, - считает Динара Юнусова. - Доступность ипотеки, в первую очередь, ограничивают высокие цены на недвижимость при сравнительно низком уровне доходов населения даже среднего класса».

Уровень средневзвешенных процентных ставок на ипотечном рынке в 2011 году, по оценкам «Дельтакредит», составит 9-9,5% по долларовым кредитам и 11,5-12,3% по рублевым ссудам. «На сегодняшний день условия по ипотечному кредитованию вернулись на докризисный уровень, исключение составляют программы с нулевым первоначальным взносом», - говорит Динара Юнусова. Вряд ли банки вернуться к «нулевой» ипотеке, так как опыт показывает, что во время кризисных ситуаций подобные кредиты являются дефолтными и ведут напрямую к subprime.

Эксперты банка HSBC также полагают, что в долгосрочной перспективе ипотека станет более доступна, при этом, по их заключению, не предвидится существенного снижения

ставок в начале 2011 года. Причины этого - большая доля ветхого жилья на рынке, ежегодные темпы ввода новых площадей в эксплуатацию, дефицит земельных участков под застройку в центральном регионе, а также определенные программы со стороны государства, направленные на доступность жилья.

Государственная экспансия

Несмотря на впечатляющие результаты по росту ипотечного рынка и позитивные прогнозы, есть и тревожные тенденции. Например, беспокоит тот факт, что госбанки отвоевывают себе все большие куски ипотечного пирога. Так, на долю коммерческих банков приходится менее пятой части рынка. По словам **Сергея Озерова**, председателя правления банка «Дельтакредит», доля ипотечных кредитов, выданных банками с госучастием в кризис, возросла: с 63% на 1 января 2009 года до 85% на 1 октября 2010.

«Получая дешевое финансирование, институты с государственным участием имеют возможность вести агрессивную рекламно-маркетинговую деятельность, - говорит Озеров. - Доказательство - гонка за то, кто может объявить о самой низкой ставке». Декларируемая минимальная ставка госбанков ниже, чем у коммерческих, но условия кредитования по наиболее востребованным программам у частных кредитных организаций зачастую оказываются выгоднее.

Впрочем, осенью-зимой 2010 года коммерческие банки вслед за федеральными институтами начали опускать ипотечные расценки на докризисные уровни. Но демпинговать частные банки не спешат. По словам Озерова, стоимость фондирования для рыночных участников сегодня составляет порядка 8-10%, отсюда и вытекает средняя рыночная ипотечная ставка в 12-13%. Эти цифры подтверждает статистика ЦБ. Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным ссудам, выданным с начала года, составила на 1 декабря 2010 года 13,2%. Если же брать усредненный показатель за ноябрь, то ставка составила 12,6%. Дешевле частные банки просто не могут кредитовать, так маржа у них упала ниже некуда.

По мнению Сергея Озерова, помочь развитию ипотеки могут госпрограммы, только направить их нужно не на банки, а не поддержку граждан. Имеется в виду прямое финансирование заемщиков. «Это позволит расширить круг потенциальных заемщиков, - говорит банкир. - Тогда будет не 33 тыс., а 111 тыс. новых собственников жилья». Кроме того, следует предоставить одинаковый доступ к фондированию на рыночных условиях

всем банкам.

В России в сегменте ипотеки сильна «рука» государства. Она буквально определяет ставки, условия и даже активность работы тех или иных банков - как раз через условия предоставления фондирования. В кризисные времена такое навязчивое внимание государства было необходимо, но вот в рыночных условиях хорошо бы его ослабить, а само участие власти сделать более точечным, адресным.

Интересен в этой связи опыт других стран. Ведь нам есть на кого посмотреть и у кого поучиться. Рынок ипотеки в России еще очень юн, если сравнивать его с историей развития жилищного кредитования в США или европейских странах. В Евросоюзе реагирование государства в кризис свелось к предоставлению ликвидности со стороны Европейского Центробанка (ЕЦБ) под залог секьюритизированных активов через операции РЕПО.

ЕЦБ приобрел облигации с ипотечным покрытием на 60 млрд. евро - всего 33% предложения. Регулирование рынка сегодня заключается в директивах ЕЦБ, основанных на Базель-3, а также в новых требованиях к капиталу и ликвидности. Обсуждаются законы о защите заемщиков, а также вопросы ответственности кредиторов за одобрение рискованных клиентов.

В США в кризис работала программа выкупа ипотечных облигаций. Так же как и в еврозоне, в США озаботились снижением риска эмитентами, а также введением стандартов оценки платежеспособности заемщиков. Но в отличие от Евросоюза, где прямое фондирование ограничилось третью объема предложения, в США государство увеличило финансирование до 90%. Именно такая доля Fannie Mae и Freddie Mac перешла под контроль государства.

В России в кризис было выделено 250 млрд. рублей Внешэкономбанку (ВЭБ) на развитие ипотеки и еще 40 млрд. рублей АИЖК - на программу «Стимул». При этом, как и в Америке, у нас порядка 90% рынка сконцентрированы у АИЖК и госбанков. В посткризисное же время у нас произошло расширение инвестиционной декларации для вложения средств пенсионного фонда в ипотечные ценные бумаги. Кроме того, была разработана Стратегия развития ипотечного рынка до 2030 года.

По мнению участников рынка, необходимо также развивать внутренний рынок длинных денег. В частности, это можно сделать с помощью программы ВЭБ, в рамках которой банки могут получить рефинансирование кредитов, выданных застройщикам жилья эконом-класса. Для этого ставка для строителей не должна превышать 10% годовых. Банки могут получить при таком раскладе фондирование под 3%. Безусловно, поддержка строительного рынка увеличит число вводимого в эксплуатацию жилья.

По словам **Александра Егорова**, и.о. председателя правления «ГПБ-Ипотека», роль государства должна заключаться в регулировании контрцикличности развития ипотеки в стране. Например, можно разработать некий единый унифицированный стандарт ответственности. Он должен действовать как в отношении государства, которое отвечает за поддержку рынка, так и для частных игроков.

На АИЖК же будет всегда возложена роль активатора рынка в случае форс-мажорных обстоятельств. В мирное время агентство может заняться установлением «правил игры» на рынке. По словам эксперта, банкам следует быть ответственными за свой бизнес. «Нам стоит работать на более дешевых ставках, - пояснил Александр Егоров. - Также нужно добиться снижения издержек в системе, например, опять же, через унификацию стандартов».

Секрет успеха

В последнее время часто слышим, что специализированные банки либо уходят с рынка, либо продаются универсальным конкурентам, либо сливаются с успешными банковскими группами. Неужели кризис доказал неэффективность монобанковской модели? Или почему ипотечные кредитные организации чувствуют себя не лучшим образом сегодня?

Опрошенные Bankir.Ru эксперты сошлись во мнениях: ипотечное направление весьма и весьма перспективно, но оно способно «выстрелить» только в рамках сильного универсального банка или успешной финансовой группы. Если брать ипотеку как отдельный инструмент, то банкам, специализирующимся на жилищном кредитовании, в любой, даже локальный кризис, придется труднее всех.

«Быстрее всего после кризиса восстановилось потребительское кредитование, тогда

как автокредитование и ипотека растут довольно медленно», - рассказывает **Наталья Орлова**,

главный экономист Альфа-банка. К выдаче автокредитов банки потеряли интерес, это связано с рядом проблем при реализации залогов. Ипотека же, в свою очередь, не восстанавливается так быстро, потому что цены на недвижимость по-прежнему находятся на высоком уровне.

По мнению Натальи Орловой, специализированным ипотечным банкам нужно либо стремиться к диверсификации бизнеса, либо присоединяться к более устойчивым универсальным собратьям. Подобные слияния интересны обеим сторонам - доказательство тому частые сделки на этом рынке.

С этим мнением согласен и **Андрей Денисенков**, директор департамента проектного финансирования банка «КИТ Финанс». По его словам, универсальные кредитные организации в целом более устойчивы в условиях кризиса и волатильности, да и на стабильном рынке тоже. Сегодня узкоспециализированные банки все-таки несут высокие риски в своей деятельности. По сути, заниматься исключительно ипотекой было выгодно только в эпоху бурного роста, когда цены на квадратные метры буквально летели вверх и параллельно увеличивались доходы россиян.

«Бизнес монолайнеров продолжит развиваться, - уверен Денисенков, - но со среднесрочной перспективой быть проданным как проект крупному универсальному игроку». При этом специализированные банки могут представлять интерес для универсальных с точки зрения расширения линейки их продуктов. Ведь гораздо дешевле «выехать» на уже построенной инфраструктуре и известном ипотечном бренде. К тому же, рынок жилищного кредитования всегда был и остается очень перспективным. Квартирный вопрос в России, пожалуй, никогда не рассосется, так что активный спрос будет всегда.

Таблица 1. Сведения об ипотечных жилищных кредитах в рублях

Данные по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным банками, рублей
Всего выдано за период с 1 января по 31 декабря

2009 год

1.01	3360471	852562	215,3	X
1.02	4 86721	829716	204,2	204,
1.03	1110584	820650	202,1	200,
1.04	1854230	809363	202,7	203,

Автор: Administrator
06.11.2012 13:10 -

Источник: Центробанк.

Количество предоставлено Официальным сайтом, кредитов, месяцев
Всего в данном периоде, а также кредитам
2009 год

10 / 11

Автор: Administrator
06.11.2012 13:10 -

Источник: Центробанк.

Общая сумма: задолженности по ИЖК без процентов на начало года - 01.01.2010 - 1890 дней в месяц

* Группировка производится на основании формы отчетности 0409115 «Информация о качестве активов кредитной организации».

11 / 11