

Делаем ставки

Осень преподнесла неприятный сюрприз потенциальным заёмщикам, желающим купить жильё: банки начали увеличивать ставки по ипотечным кредитам.

Сразу в нескольких иркутских риэлторских агентствах рассказали «Конкуренту» о серьёзном сокращении сделок с участием кредитных ресурсов. Но эксперты не спешат говорить о надвигающемся кризисе на рынке недвижимости в надежде на то, что ситуация стабилизируется в ближайшие месяцы. Более того, ведущие банки на рынке кредитования намерены увеличивать кредитные портфели.

Банки волнуются раз

Эхо американского банковского кризиса докатилось до сибирской глубинки. Несмотря на первоначальные успокаивающие заверения российских банкиров, ставки по ипотечным кредитам повысились на 1-3%. Нагляднее всего пример УРСА банка: там ставки увеличились на 2-3%, отметила эксперт-аналитик «Магазина ипотеки» Наталья Кузьмина. Неочевидные изменения ставок произошли в инвестиционном банке КИТ Финанс. Дифференциация кредитования по срокам и сумме первоначального взноса дала общее повышение ставок примерно на один пункт. Сложившаяся ситуация, по наблюдениям аналитиков, больше всего повлияла на банки со значительной долей иностранного капитала в портфеле. «В российских банках от 20 до 50% пассивов были привлечены из-за рубежа, — рассказал на конференции «Российский банковский сектор: факторы роста» руководитель блока «Ипотечное кредитование» Альфа-Банка Илья Зибарев. — Но некоторые кредиторы оставляют процентные ставки на прежнем уровне. Они готовы к небольшим потерям, справедливо полагая, что ипотека — долгосрочный бизнес».

Сейчас средняя ставка по кредитам на покупку недвижимости в валюте составляет 9,5 — 11%, по рублям — 10,5 — 12%, за два года ставки упали более чем на 2%. Однако на региональном уровне размер ставок выглядит менее оптимистично: в филиалах проценты по ипотеке традиционно выше на 0,5-1%.

Волнение банков отразилось и на условиях получения кредитов. Аналитики говорят, что в последние месяцы стали ужесточаться требования к заёмщикам. «Раньше косвенного подтверждения доходов было достаточно для получения кредита, сейчас сомнительные справки не вызывают доверия», — сообщил Илья Зибарев. Однако ни один из опрошенных банков не подтвердил эту информацию. В Байкальском банке Сбербанка РФ утверждают, что «условия кредитования на сегодня не изменились, корректировок программ нет». По словам Натальи Кузьминой, банки пытались обезопасить себя от ненадёжных сделок, но отказ от заёмщиков с «серой» зарплатой привёл бы к потере значительной части клиентуры.

Ужесточать условия по некоторым ипотечным программам не пришлось, потому что банки их попросту свернули. «За последний год наметилась тенденция по предоставлению кредитов без первоначального взноса. Банки отреагировали на то, что цены на недвижимость растут гораздо быстрее доходов. Но в связи с кризисом как минимум половина таких программ перестала существовать, только начав работать», — рассказал Илья Зибарев. В Иркутской области из четырёх банков, которые предоставляли кредиты без первоначального взноса (УРСА банк, «Восточный экспресс», Банк Москвы и ВТБ 24) только ВТБ 24 оставил возможность такого займа. Стало сложнее приобрести через ипотеку коммерческую недвижимость. Как утверждает Наталья Кузьмина, как минимум УРСА банк и банк «Восточный экспресс» отказались от специальных продуктов по кредитованию под залог приобретаемой коммерческой недвижимости.

Специалисты опасаются, что ипотечный кризис отразится и на других секторах экономики, поэтому пытаются подстраховаться, не кредитуя покупку физлицами площадей под бизнес. «В бизнесе всё взаимосвязано: кто-то не сможет купить квартиру, а тот, кто зарабатывал на квартирах, — машину. Это повлечёт за собой понижение ёмкости экономики», — объяснила руководитель мультилистинговой компании «Эмэлси» Александра Финкельштейн.

Всё идёт по плану

Тем не менее данные статистики и прогнозы пока не отражают тревогу в банковском секторе. По данным Центробанка, в России рынок ипотеки стабильно увеличивался с каждым годом в 1,5 — 2 раза. Его объём в 2005 году составил 124,45 млрд. рублей, в 2006 — 263,56 млрд. рублей. А в 2007 специалисты рассчитывают на то, что рынок ипотеки возрастет до 497,8 млрд. рублей. Некоторые аналитики делают смелые прогнозы вплоть до 2010 года: к тому времени объём ипотечных кредитов достигнет 871,15 млрд. рублей, а весь рынок кредитования выйдет на 2,489 трлн. рублей.

Эксперты надеются на скорую стабилизацию ситуации, так как доля ипотеки в портфеле кредитования физлиц российских банков очень низкая — всего 10-12% (лидируют потребительские кредиты — 79%, на автокредитование приходится 9%). По словам Ильи Зибарева, иная структура выданных кредитов в странах Восточной Европы: 54% — ипотека, 23% — потребительские кредиты, 23 — автокредитование. В Западной Европе доля ипотечных кредитов равна 76%.

Чаще всего жилищные кредиты предоставляются банками под залог приобретаемого жилья, и именно такие кредиты считаются ипотечными. Можно и не оформлять залог приобретаемого жилья. Так, к примеру, Байкальский банк СБ РФ каждый третий жилищный кредит выдаёт без оформления ипотеки под другие виды обеспечения. «По условиям кредитования, при получении кредита в сумме более 750 тысяч рублей (средний размер кредита в 2007 году составил 807 тыс. рублей. — «Конкурент») заёмщик должен оформить в качестве обеспечения возврата кредита залог какого-либо имущества, например, кредитуемого объекта недвижимости. С ростом цен на жильё растёт и сумма кредита, и в этих условиях заёмщику наиболее выгодно оформлять залог приобретённого жилья, который может являться единственным предметом обеспечения кредита», — рассказал специалист отдела кредитования частных клиентов Байкальского банка Сбербанка Вячеслав Требин.

«В последние два года рынок региональной недвижимости нагревался, в отличие от столичного. Рост цен на местах в 2006 составил 70-100%. Жители регионов вынуждены брать заёмные средства, потому что самостоятельно осилить квартиру всё сложнее, — рассказал Илья Зибарев. — Сейчас средняя цена одного квадратного метра в городах-миллионниках — 34,597 тыс. рублей». К слову, в Иркутске квадратный метр, по данным на октябрь 2007 года, стоит около 50 тыс. рублей. «По условиям кредитования, при получении кредита в сумме более 750 тысяч рублей в банке (средний размер кредита в 2007 году составил 807 тыс. рублей. — «Конкурент») заёмщик должен предоставить в качестве залога приобретаемое имущество. В связи с высокими ценами иркутянам приходится брать суммы, превышающие эту цифру», — рассказал Вячеслав Требин из отдела кредитования частных клиентов Байкальского банка Сбербанка. Суммы ипотечных займов у разных клиентов варьируются от 1 до 10 млн. рублей, сообщила Наталья Кузьмина. Чаще всего займы на жильё берут на 15 лет, хотя есть варианты на 25-30 лет.

Человеческий фактор

Вкупе с ростом цен на недвижимость повышение ставок может серьёзно скорректировать круг потенциальных заёмщиков. Основной категорией клиентов ипотеки остаются люди в возрасте 28 — 45 лет. Это менеджеры и специалисты среднего и высшего звена, владельцы бизнеса, предприниматели. Последние две группы, отмечают банкиры, — это достаточно новая категория, ипотечные банки начали активно их кредитовать в последние год-полтора. Хотя структура дохода этих людей сложнее, просрочек по этой категории не больше, чем по остальным группам, поэтому эти заёмщики крайне интересны и выгодны банкам. Сбербанк пытается привлечь и людей с более низкими доходами в рамках социально направленной программы «Молодая семья». Хотя в портфеле строительных кредитов физлиц, который составляет 5,857 млрд. рублей, доля кредитов этим заёмщикам невелика — 440 млн. рублей.

Сокращение числа покупателей квартир с привлечением ипотеки уже сейчас отмечают в риэлторских агентствах. До начала сентября доля жилья, приобретённого с помощью ипотечных кредитов, варьировалась от 50 до 70%. По словам генерального директора агентства недвижимости «Тауэр» Владимира Долгополова, за полтора месяца количество сделок с привлечением ипотечных средств сократилось более чем в половину. Александра Финкельштейн отметила: некоторые риэлторы жалуются, что в сентябре не заключили ни одного договора. Директор агентства «Рим» Иван Яцухно называет ситуацию парадоксальной и говорит, что такого не наблюдалось уже четыре года.

Между тем Наталья Кузьмина успокаивает, что не все сделки совершаются через агентства, и на рынке без посредников ситуация выглядит менее драматично. «Действующие программы ипотечного кредитования предусматривают обязательное наличие у фирм-застройщиков разрешения на строительство, проектной документации, а также наличие государственной регистрации права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства, — рассказали в Иркутском филиале Газпромбанка. — Поэтому до

момента полного оформления этих документов мы не сможем предоставить кредит заёмщику на покупку у данных компаний строящейся квартиры». В банках также говорят ещё и о традиционном сезонном спаде активности на рынке недвижимости.

Своя игра

В нынешних условиях банкам придётся играть по новым правилам хотя бы до нового года. Аналитики прогнозируют, что в выигрыше останутся большие финансовые структуры, вокруг них будет концентрироваться рынок. Крупные банки оттянут на себя ещё больше клиентов за счёт демпинга ставок. К примеру, в сентябре Газпромбанк понизил проценты по ипотеке на 0,5%, вслед за ним уменьшил ставки и Росбанк. «Крупные частные банки, как и контролируемый государством Сбербанк, занимают выгодную позицию, потому что на слуху у заёмщиков», — говорит Наталья Кузьмина.

Сейчас в регионе насчитывается около 30 банков, которые предлагают кредитные продукты для физических лиц на покупку недвижимости. Они делят рынок, ёмкость которого превышает 6,5 млрд. рублей. Филиалы, которые открываются в области, ведут довольно агрессивную политику по завоеванию рынка. 2007 год Илья Зибарев назвал «региональным»: «Банки страны активно открывают свои представительства в регионах, потому что у ипотеки в России очень большие перспективы». Так, к примеру, доля жилищных займов в портфеле Иркутского филиала Газпромбанка составляет 50%. Правда, в денежном выражении он пока невелик: остаток ссудной задолженности по ипотечным кредитам составляет 55 млн. рублей. Тем не менее в банке рассказали, что за последний месяц было выдано три ипотечных кредита на общую сумму более 5 млн. рублей.

По подсчётам администрации Иркутской области, 81% выданных кредитов на приобретение недвижимости и строительство жилья приходится на долю Байкальского банка Сбербанка РФ. «Увеличивать этот показатель будет сложно. Но нам хотелось бы удержаться на этих позициях», — прокомментировал Вячеслав Требин. За последние три месяца доля жилищных займов физлиц в кредитном портфеле Байкальского банка Сбербанка выросла с 24% до 26,8%. По словам Вячеслава Требина, в банке ожидают, что динамика роста кредитов населению на приобретение недвижимости будет опережать темпы роста ввода жилья, поскольку делают ставку ещё и на развитие индивидуальной застройки, а также возможность покупки жилья в других городах.

Потенциал ипотечного кредитования в Иркутской области оценили и за рубежом. По информации Натальи Кузьминой, на местный рынок собирается зайти один из китайских банков, который в состоянии предложить небывалую для России ставку по ипотеке — 4%.

Мнение

– Ситуация в российском банковском секторе сейчас не ясна даже аналитикам, – рассказала «Конкуренту» главный экономист Альфа-Банка по макроэкономике и банковскому сектору Наталия Орлова. – Дело в том, что нет консенсуса по росту экономики на следующий год и никто не может сказать, насколько серьёзным будет эффект от мирового финансового кризиса. Нет понимания даже по инфляции: в конце августа мы считали, что по 2007 году инфляция составит 8%, но совсем недавно вынуждены были поднять прогноз до 9,5%, и даже эта цифра выглядит сейчас оптимистичной.

Можно предполагать, что в условиях влияния американского ипотечного кризиса на банковский сектор России банки страны пойдут по одной из двух моделей поведения: крупные игроки будут искать новых корпоративных клиентов и акционеров, а мелкие региональные – консолидироваться, либо вовсе уйдут с рынка.

В связи с американским кризисом может сильно пострадать ипотечный рынок России. Многие банки развивали ипотеку в расчёте на секьюритизацию, накапливали ипотечные портфели, чтобы потом перепродать их на мировых рынках. А сейчас мировые рынки секьюритизации закрыты. Рейтинговые агентства стали пересматривать свои методологии.

Неразбериха из-за того, что одни рейтинговые агентства не советуют выходить на рынок, а другие, наоборот, готовы давать высокий рейтинг и считают, что сейчас можно взять новых клиентов, приводит к тому, что игроки рынка не понимают, по какой ставке покупать бумаги. Кто-то готов покупать бумаги с доходностью 7%, кто-то – не ниже 8%. Теряется само ощущение рынка – а это большая проблема для ипотечных секьюритизированных бумаг.

Рынок ипотеки стал сейчас очень консервативен, не стоит ждать появления новых кредитных продуктов или развития рефинансирования ипотечных кредитов: эта стратегия работала, когда ставки снижались, и это было выгодно частным лицам, теперь ставки будут расти, что только ужесточит условия поведения на рынке. Если

мировой кризис затянется более чем на несколько месяцев, можно ожидать сокращения долгосрочных кредитных продуктов.

Однако, согласно данным на сентябрь, в крупнейших банках происходит замедление роста корпоративных портфелей, в некоторых банках он даже падает, в то время как розничные портфели продолжают расти. Это связано с управленческими особенностями: для формирования подушки ликвидности легче сократить корпоративные кредиты, нежели розницу. В рознице объёмы гораздо меньше, в среднем розничные кредиты – это только 20% кредитного портфеля по банкам. В будущем совсем не «резать» розничные программы сейчас могут позволить себе только госбанки.

Розницу многие банки финансировали из зарубежных займов, а сейчас займов нет, поэтому деньги, которые есть в наличии, скорее всего, банки станут пускать в крупные сделки. Сейчас к банкам будут приходить многие крупные клиенты. Корпоративные заёмщики готовы брать деньги по завышенным ставкам, банкам становится выгоднее кредитовать одного крупного клиента вместо того, чтоб выделять штат сотрудников на розничное кредитование. В такой ситуации темпы роста розничного и, в частности, ипотечного рынка замедлятся.

Екатерина Арбузова,
Наталья Гаврилова,
Ксения Докукина

Автор: Артур Скальский © "Конкурент" приложение к ВСП НЕДВИЖИМОСТЬ, БАЙКАЛ 👁 2064 27.10.2007, 17:14
👍 197

URL: <https://babr24.com/?ADE=40732> Bytes: 14532 / 14474 Версия для печати Скачать PDF

👍 Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24_link_bot](#)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24_link_bot](#)

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24_link_bot](#)

эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24_link_bot](#)

эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: [@tomsk24_link_bot](https://t.me/@tomsk24_link_bot)
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: [@babrobot_bot](https://t.me/@babrobot_bot)
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)