

банк тенденции

Возвращение квадратного метра

ипотека

В результате кризиса сформировался новый рынок ипотечного кредитования, который преимущественно перешел под контроль государственных банков и госструктур, а число его активных участников сократилось на порядок.

Новый продукт

К концу прошлого года появились первые признаки оживления на рынке ипотечного кредитования. С начала 2010 года расширены продуктовые линейки банков, снижены требования для потенциальных заемщиков, получают распространение редкие для ипотечного рынка продукты (кредиты с плавающей и комбинированной ставкой).

● В 2009 году объем ипотечного кредитования в России сократился более чем в четыре раза и составил 152,5 млрд рублей. Было предоставлено всего 130 тыс. ипотечных кредитов (против 350 тыс. в 2008 году), причем часть займов фактически являлась реструктуризацией ранее выданных кредитов.

Финансовый кризис в целом имел позитивные последствия для развития ипотечного кредитования. Существенно вырос уровень требований при отборе потенциальных заемщиков, банки стали более гибкими в отношении проблемных клиентов (в течение 2009 года было реструктурировано около 35 тыс. ипотечных кредитов), улучшились технологии работы с залогами, а также взаимодействие банков и судебных инстанций по вопросам дефолтных кредитов.

«Сейчас идет формирование нового рынка ипотечного кредитования с новым подходом к оценке рисков как со стороны банков, так и со стороны заемщиков, — констатирует Татьяна Невская, начальник управления ипотечного кредитования ОАО «Альфа-банк». — Это будет качественно новый рынок ипотечного кредитования, его раз-

витие, возможно, будет не столь динамичным, как до кризиса, но зато это развитие будет стабильным».

Отказ многих банков от ипотечного кредитования либо заморозка ипотечных программ в кризисный период привели к существенному росту уровня концентрации на рынке.

Редкий банк

Лидирует на рынке по-прежнему Сбербанк, несмотря на трехкратное снижение им объемов ипотечного кредитования в 2009 году (96,1 млрд рублей против 291 млрд годом ранее). Сокращение числа выдаваемых кредитов не помешало Сбербанку увеличить свою долю на рынке с 37 до 55%.

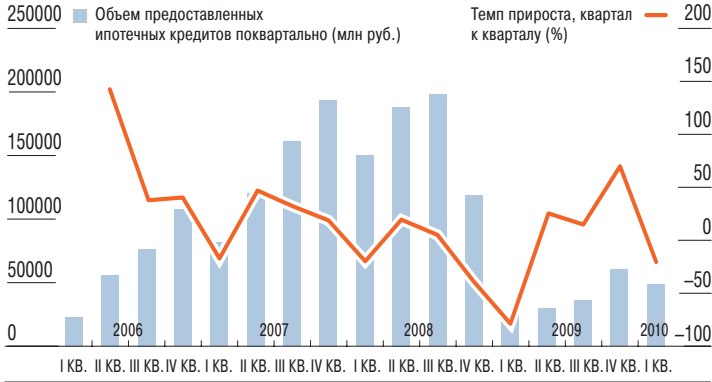
Большинство крупнейших участников рынка сократило объемы кредитования еще заметнее. Спад более чем на 80% наблюдался у ВТБ 24, «Дельта-кредита», БСЖВ, банка «Жилфинанс».

При этом произошла значительная перестановка сил в первой десятке участников и в число лидеров сумели войти те банки, которые показали меньшее, чем в целом по рынку, сокращение объемов кредитования. Практически ушли с рынка «Уралсиб» (–97%), Райффайзенбанк (–97%), «Ак Барс» (–94%), Номос-банк (–94%), «КИТ Финанс» (–93%), Запсибкомбанк (–94%). Зато в топ-10 по итогам года вошли КБ МИА (–42%) и московский банк ИТБ, увеличивший объем кредитования в два с половиной раза.

В результате число участников, которые определяют сегодня динамику ипотечного кредитования в России, можно пересчитать по пальцам. Среди

ДИНАМИКА ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

ИСТОЧНИК: «ЭКСПЕРТ РА» ПО ДАННЫМ БАНКА РОССИИ.



них: два госбанка, несколько частных банков с собственной надежной базой фондирования, а также банки—агенты АИЖК, работающие по стандартам этой организации (в частности, «Евротраст», Городской ипотечный банк, банк «Жилфинанс», банк ИТБ). С учетом того что БСЖВ, Росбанк и «Дельта-кредит» находятся под общим контролем, а деятельность банков-агентов определяется объемом рефинансирования со стороны АИЖК, фактическое число активных участников сокращается до восьми-десяти. Более того, если суммировать доли госбанков (Сбербанк, ВТБ, Россельхозбанк) и банков, связанных с государственными структурами (в частности, Московское ипотечное агентство) и АИЖК, то можно сделать вывод о том, что сегодня государство способно контролировать (прямо или косвенно) до 80% ипотечного рынка.

«К концу 2009 года конкуренция на рынке ипотеки усилилась: банки стали улучшать условия ипотечных кредитов, возобновлять рекламные кампании по продвижению своих ипотечных продуктов, то есть

уже видна борьба за клиента на этом рынке, — резюмирует Татьяна Невская. — Но в 2010 году особой перестановки сил ожидать не приходится: наибольший объем выданных кредитов на банки с государственным участием и на банки, работающие по схеме АИЖК».

Некоторое усиление конкурентной борьбы возможно во втором полугодии текущего года. Именно тогда дадут эффект маркетинговые программы банков, которые вернулись на рынок в конце 2009 — начале 2010 годов. Однако можно утверждать, что десятка лидеров останется неизменной, поскольку банки, которые даже в период кризиса продолжали выдавать ипотечные кредиты (пусть и на более жестких условиях), у потенциальных заемщиков вызывают намного больше доверия.

Контроль доверия

Господдержка сыграла огромную роль в восстановлении ипотечного рынка.

«Правительством РФ принят ряд важных шагов и по поддержке ипотечных заемщиков, и по стимулированию

рынка ипотечного кредитования, — оценивает роль государства Анатолий Печатников, член правления, директор департамента ипотечного кредитования банка ВТБ 24. — Предоставлена возможность использования средств материнского капитала для погашения задолженности по ипотечным кредитам, реализован проект оказания прямой поддержки ипотечным заемщикам, попавшим в трудную жизненную ситуацию, выделены дополнительные средства АИЖК на поддержку рынка, прорабатываются механизмы целевого фондирования».

В то же время сегодня в государственной политике наблюдается явный перекос в сторону стимулирования роста объемов ипотечного кредитования. Однако повышение доступности ипотеки должно происходить не за счет снижения ставки по кредитам, а прежде всего посредством сокращения стоимости приобретаемого жилья. Это возможно только при росте объемов жилищного строительства, и в частности жилья экономкласса.

В рамках программ АИЖК на стимулирование кредитования застройщиков жилья экономкласса (программа «Стимул») планируется выделение около 40 млрд рублей. Если перевести эти цифры в квадратные метры, то при средней себестоимости строительства 30 тыс. рублей за 1 кв. м на выделенные средства можно построить всего около 1,3 млн кв. м жилья.

Однако если учесть, что даже в кризисный 2009 год было введено в эксплуатацию 59,8 млн кв. м жилья, стано-

вится ясно, что подобная «добавка» явна недостаточна.

Комплексный прогноз

В 2010 году объем предоставленных ипотечных кредитов (по сравнению с 2009 годом) может вырасти на 40–50% и составить около 220–230 млрд рублей. «Основными факторами роста активного ипотечного кредитования будут являться улучшение общеэкономического фона в стране, стабилизация цен на рынке недвижимости и усиление конкуренции между основными участниками ипотечного рынка, — полагает Роман Слободян, начальник управления продаж ипотечных продуктов ОАО «Нордле Банк».

В 2010–2012 годах рынок ипотеки будет расти за счет введения в эксплуатацию объектов жилья, замороженных в период кризиса. Затем последует неминуемое увеличение цен на жилье, в результате чего темпы прироста объемов ипотечного кредитования уже в 2013 году могут снизиться с 60–70 до 30–40%. Сдерживающее влияние на рынок продолжают оказывать низкий платежеспособный спрос и отсутствие надежных заемщиков.

Поэтому в текущем году должен быть принят комплекс мер, способных принести рынок дополнительно не менее 100–200 млн рублей ипотечных кредитов ежегодно, начиная с 2012 года. К этим мерам относятся и система долгосрочного фондирования ипотечных кредитов со стороны государства, и развитие госпрограмм по стимулированию строительства недорогого жилья.

Михаил Доронкин,
«Эксперт РА»

Крупнейшие банки по объему выданных ипотечных кредитов			
Наименование банка	Объем ипотечных жилищных кредитов, предоставленных в 2009 году (тыс. руб.)	Объем ипотечных жилищных кредитов, предоставленных в 2008 году (тыс. руб.)	Изменение (год к году; %)
1 Сбербанк	96100000	29132491	-67
2 ВТБ 24	11689140	108848224	-89
3 Транскредитбанк	5231388	12863534	-59
4 «Дельтакредит»	4816395	30261060	-84
5 БСЖВ	2380000	15853960	-85
6 Росбанк	1418690	12075481	-88
7 МИА	1408388	2602278	-46
8 Банк ИТБ	1327616	502331	164
9 «КИТ Финанс»	1241592	17588822	-93
10 Банк «Жилфинанс»	1209180	8057950	-85
11 «Нордле Банк»	1064742	4403488	-76
12 Инвесторбанк	759201	879109	-14
13 Россельхозбанк	751045	832712	-10
14 «Евротраст»	726871	3272000	-78
15 Транскапиталбанк	680475	1528293	-55
16 ОИКБ «Русь»	620290	946762	-34
17 Балтийинвестбанк	596956	940000	-36
18 СДМ-банк	584331	503372	16
19 Мостстройэкономбанк	574576	667757	-14
20 «Уралсиб»	556072	18941069	-97
21 Газбанк	520410	290422	79
22 Национальный торговый банк	503816	989230	-49
23 «Возрождение»	498713	2638227	-81
24 «Ак Барс»	394393	6949213	-94
25 «Агроимпульс»	387500	214872	80
26 Тверьинвестбанк	379709	666779	-43
27 Челябинскинвестбанк	372878	515318	-28
28 Банк «Санкт-Петербург»	359914	5846368	-94
29 Запсибкомбанк	338065	6059616	-94
30 «Снежинский»	337396	803747	-58
31 Райффайзенбанк	323050	12559338	-97
32 Всероссийский банк развития регионов	314383	862718	-64
33 Камабанк	313504	636730	-51
34 Пермьинвестбанк	287532	1709530	-83
35 Собинбанк	278576	4812218	-94
36 Росевробанк	273135	1906068	-86
37 Металлинвестбанк	271587	210664	29
38 Стройинвестбанк	262328	1160832	-77
39 МБФР	262292	6325184	-96
40 Татарфонбанк	234063	69790	235
41 ОТП Банк	231247	4310354	-95
42 Приморскбанк	223960	1644608	-86
43 «Центр-Инвест»	217557	1223136	-82
44 «Элита»	212811	173964	22
45 «Пушкино»	193284	Н. д.	Н. д.
46 «Кредит Европа Банк»	187557	1267229	-85
47 Славянский банк	175315	21200	727
48 КМБ-Банк	173653	1040386	-83
49 Автоградбанк	169509	759064	-78
50 МИНБ	167620	150915	11
51 Чувашкредитпромбанк	167501	109625	53
52 Транснациональный банк	139413	94464	48
53 Альтабанк	138701	439708	-68
54 Ханты-Мансийский банк	121001	28734	321
55 Азиатско-Тихоокеанский банк	107618	458408	-77
56 Севергазбанк	104296	457956	-77
57 «Открытие»	95531	Н. д.	Н. д.
58 Челимбанк	94641	348288	-73
59 ХКФ Банк	84930	4595000	-98
60 Икомбанк	54334	195732	-72
61 Меткомбанк	54330	151564	-64
62 Смоленский банк	46699	69630	-33
63 ФИА-Банк	45586	589641	-92
64 Банк АБВ	44410	Н. д.	Н. д.
65 «Унифин»	40017	55018	-27
66 Номос-банк	31938	6226904	-99
67 «Левобережный»	28070	862872	-97
68 Промсвязьбанк	28010	163213	-83
69 МПСБ	26123	33179	-21
70 Номос Региобанк	24104	286977	-92
71 Алмазгригизбанк	21880	135166	-84
72 Хакасский муниципальный банк	20786	48436	-57
73 СКА-Банк	17647	86876	-80
74 «Форштадт»	16850	286021	-94
75 Русогбанк	15556	149187	-90
76 Нептунпромбанк	15000	Н. д.	Н. д.
77 Агпропромкредит	14998	983288	-98
78 Крайинвестбанк	8552	459158	-98
79 Алтайэнергобанк	5260	Н. д.	Н. д.
80 Промтрансбанк	5260	35945	-85
81 Башкомснаббанк	4340	22028	-80
82 Энергомашбанк	2822	98674	-97
83 Курскпромбанк	2264	57433	-96
84 Укталбанк	2000	62479	-97

Источник: «Эксперт РА» по данным СММ и результатам собственного анкетирования банков.

МАСТЕР БАНК

КРЕДИТЫ ДО 4-х ЛЕТ

МАЛОМУ И СРЕДНЕМУ БИЗНЕСУ

Растите с нами!

Преимущества кредитных программ Мастер-Банка:

- Срок рассмотрения заявки - от 3-х дней*
- Индивидуальный график погашения кредита
- Возможность получения кредита без залога
- Возможность отсрочки погашения основного долга

(495) 258-4-258

8-800-700-70-57

www.masterbank.ru

единая бесплатная линия для звонков по России

* Со дня предоставления полного пакета документов. *Мастер-Банк (ОАО), Генеральная лицензия Банка России № 2176.

ДЕМОГРАФИЯ ПЛАСТИКА

К концу 2010 года число выпущенных в стране кредитных и дебетовых карт впервые может сравняться с численностью населения. Но главный позитивный итог первого полугодия в том, что люди перестали подчас снимать с карточек наличные зарплаты.

Кино в кредит

Общее количество выпущенных в России кредитных карт в 2009 году достигло 25 млн, а по итогам 2010 года может составить уже порядка 27 млн.

В 2009 году общий объем операций по оплате кредитками составил примерно \$1,5 млрд, а по снятию наличных — \$11,8 млрд. Прогнозируется, что к концу 2010 года объем операций по оплате (товаров и услуг) составит \$2 млрд, а объем снятия наличных — \$15 млрд.

При этом количество операций по оплате и снятию наличных в 2009 году составило почти 106 млн. В 2010 году этот показатель может достичь 114 млн операций (оплата товаров и услуг — 34 млн, снятие наличных — порядка 80 млн операций). В пятерку лидеров по объему операций по кредитным картам входят банки ВТБ 24, «Русский стандарт», Сбербанк, Ситибанк и Альфа-банк.

По итогам 2009 года общий объем задолженности по кредитным картам достиг \$5,2 млрд. По данным на момент выхода приложения, объем задолженности уменьшился до \$5,1 млрд, хотя и вырос по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 15%.

К концу 2010 года общий портфель задолженности по кредитным картам всех банков в России ориентировочно достигнет \$6,5 млрд. Основным источником создания задолженности по кредитным картам являются операции по оплате товаров и услуг, а также снятию наличных по кредитной карте, называемые в западных банках Spend. Только небольшому числу банков удалось по этому показателю продемонстрировать рост. В их числе: Ситибанк с ростом объемов оплаты по кредитным картам на 1,7%, Юникредит банк с ростом 0,4%, ОТП банк с ростом 0,7%, банки «Ренессанс Капитал» и «Тинькофф» с ростом по 0,6%.

Среди интересных событий на рынке кредитных карт также можно отметить выход на этот сегмент международных банков HSBC и Barclays, ориентированных прежде всего на сегмент клиентов с уровнем доходов выше среднего.

Стоит также отметить значительное изменение в маркетинговой стратегии Ситибанка, которая теперь ориентирована не только на привлечение новых

клиентов, но и на активное удержание существующих. Для своих клиентов банк не только организовывал предпримьерные показы фильмов, но и устраивал концерты органной, классической и современной музыки, приглашал клиентов на различные мероприятия (выставки, финалы матчей UEFA, представления Cirque du Soleil, розыгрыши призов, удвоение миль и бонусов, возврат на карту от части потраченных средств).

В результате доля операций по кредитным картам в общем объеме розроста почти на 2%, что является максимальным показателем роста по рынку, без учета Сбербанка, где рост составил 4,3%.

Однако принимая во внимание объем погашений по кредитным картам Сбербанка, можно сделать вывод, что клиенты Сбербанка используют свою кредитную карту как дебетовую.

Дебетовый размер

Общий объем операций по дебетовым картам составил в 2009 году \$298 млрд, из которых \$33,3 млрд пришлось на оплату (товаров и услуг), а \$264,5 млрд — на снятие наличных. К концу 2010 года общий объем операций по оплате и снятию наличных может достичь \$350 млрд.

Общий объем операций по оплате и снятию наличных по дебетовым картам только за первый квартал 2010 года составил \$116,4 млрд, что на 50% больше, чем за аналогичный период прошлого года. В пятерку лидеров по объему операций по дебетовым картам входят банки: Сбербанк, ВТБ 24, Райффайзенбанк, Росбанк и Газпромбанк. Общий объем операций по пополнению счетов дебетовых банковских карт составил за первый квартал \$114,2 млрд, что на 50% больше, чем за аналогичный период 2009 года.

Общее число операций по всем дебетовым картам в стране достигло 2,5 млрд, из которых примерно 670 млн операций приходилось на оплату, а 1,7 млрд — на снятие наличных. Общее количество выпущенных в стране дебетовых карт по итогам 2009 года составило 101 млн, а в 2010 году может достичь 105 млн штук.

Остатки на счетах дебетовых банковских карт по состоянию на конец первого квартала 2010 года составили \$34 млрд, что на 60% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Это позитивный показатель. Тревожность в обществе снизилась — люди перестали снимать подсистую зарплату с карточек после их начисления.

Сергей Ставец,
агентство финансовой статистики StatBanker.ru

“It's time for a change”

June the 1st, 2010. Calyon Rusbank ZAO becomes... Credit Agricole Corporate and Investment Bank ZAO