

ДОМ ДЕНЬГИ

А был ли кризис?

ИПОТЕКА

Наступление осени прошло в обсуждении событий на международном финансовом рынке, и сопровождавшие это обсуждение прогнозы развития российской банковской системы носили характер истерики. Создается впечатление, что России очень хочется доказать, что она своя на мировом финансовом рынке и ничто кризисное ей не чуждо. Пострадали ли на самом деле от ипотечного обвала российские банки, выяснила **Ольга Сенаторова**.

Главное — вовремя остановиться

Рассуждения о взаимосвязи российского и американского кризисов (если нынешнюю ситуацию на отечественном рынке ипотеки вообще стоит называть кризисом) по большей части касаются внешней стороны происходящего. Кризис на американском ипотечном рынке вызвал мировой кризис ликвидности. В связи с этим нашим банкам стало дорого и практически негде перебивать деньги, а скоро им будет нечем выдавать ипотечные кредиты — расплатиться бы с иностранными кредиторами за то, что уже взяли.

В принципе все правильно. Чтобы выдавать новые кредиты, любому банку необходим приток денег извне, а особенно российским, ведь наша банковская система испытывает хроническую нехватку ресурсов в силу недостаточной капитализации. Отечественные кредитные организации, за исключением иностранных дочек и такого гиганта, как ВТБ, и без того занимавшие под повышенный процент, встали в конец очереди на положении бедных родственников.

Сейчас не только выросла стоимость заимствования средств на мировых рынках, но и скорректировались условия предоставления сделок рефинансирования, — объясняет Игорь Жигонов, зампред правления Городского ипотечного банка. — Таким образом, проведение части сделок секьюритизации теперь возможно после стабилизации рынка и, как отмечают участники, не раньше следующего года. Пока же основными источниками средств для кредитования остаются собственные ресурсы материнских компаний, институциональные заимствования и сделки рефинансирования с учетом ряда условий. Говорить о том, что ставки вырастут резко и по всем кредитам, не стоит. Все зависит от конкретной программы, кредитора, условий фондирования и качества кредита.

Факторы риска

По мнению ряда аналитиков, легкий доступ к международным рынкам капитала притупил бдительность российских банков — стремясь захватить долю рынка побольше, они стали рисковать, невзирая на возможные потери. Головокружение от успехов и погоня за клиентом уже приближают некоторые банки к опасной черте. Снижение требований к заемщикам в обмен на повышенные ставки вполне могло вызвать развитие событий по американскому сценарию в России.

По данным компании «Фосборн Хоум», только 40% российских заемщиков, получающих ипотечный кредит, могут предъявить официальную справку о доходах. В числе прочих слова заемщика о размере его дохода принимают на веру Банк Москвы, ВТБ 24, Росевробанк, Хоум Кредит энд Финанс Банк, Альфа-банк, «Абсолют банк», Банк жилищного финансирования, «Уралсиб». Они же выдают кредиты без первоначального взноса, чего большинство иностранных «дочек» себе не позволят. Для последних наличие у клиента сбережений на первоначальный взнос является фактором, снижающим риск по кредиту. Кстати, кредитование покупки квартиры в строящемся доме некоторые банки (например, ДжИИ Мани Банк) также считают делом рискованным.

Фактором риска после кризиса в США называют и плавающие ставки, которые практикуют «ДелтаКредит», «КИТ Финанс», Райффайзенбанк, «Агроимпульс», Форбанк, Сведбанк. «Плавающие ставки сегодня имеют, пожалуй, больше недостатков, чем достоинств», — считает Алексей Успенский, зампред правления Русского ипотечного банка. — Кредитование с плавающей ставкой более рискованно для банка, так как платежеспособность заемщика зависит от ситуации на валютном рынке. Кредитный портфель с плавающими ставками может получить более низкий рейтинг, что неже-

лательно для банка, готовящегося секьюритизировать эти кредиты. Кроме того, такие кредиты более сложны в обслуживании с технической точки зрения».

Хотя ипотечные кредиты принято считать надежным вложением средств, поскольку залогом выступает недвижимость, в России еще нет практики изъятия этого залога при неплатежах. Законодательство прямо запрещает выгонять из дома человека, если ему некуда больше идти. Сейчас банки уповают на трепетное отношение заемщиков к своему жилищу: из штанов выпрыгнет, а на платеж по ипотечному кредиту деньги раздобудет. Вот так же, видимо, считали и в американских банках.

Несите ваши ипотечные портфельчики

«Как минимум 30–40% из 50 основных ипотечных банков через два-три месяца приостановят выдачу кредитов в связи с нехваткой ресурсов», — прогнозирует Евгений Кузьмина, главный специалист отдела ипотеки Промсвязьбанка. Что произойдет в этом случае? Предложение существенно выше спроса. Ипотеку заявили в числе своих продуктов 600 банков, при том что почти половина этого рынка принадлежит Сбербанку. Еще 15% прибрал ВТБ 24, демонстрирующий полное спокойствие по поводу мирового кризиса ликвидности. Оно и понятно — в августе ВТБ подписал соглашение с UniCredit и Deutsche Bank о совместном финансировании программы секьюритизации российской ипотеки в сумме до \$2 млрд сроком на два года. Недавно руководство банка заявило, что при благоприятной рыночной конъюнктуре ВТБ планирует весной организовать секьюритизацию пула ипотечных кредитов российских банков примерно на \$150 млн.

Русский ипотечный банк (РИБ) намерен за следующий год рефинансировать ипотечные кредиты на \$500 млн и сформировать качественный пул для их последующей секьюритизации в рамках проекта «Русская ипотека», стартовавшего в конце лета. На ту же сумму планирует купить портфели ипотечных кредитов Городской ипотечный банк (ГИБ), с конца прошлого года выступающий в качестве дочерней структуры крупнейшего американского инвестиционного банка Morgan Stanley. Те же намерения имеют «Абсолют банк» («дочка» бельгийской группы KBC) и Орггрэсбанк (дочерний банк финской группы Nordea).

Но и Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) не лыком шито. Как рассказал его глава Александр Семеняка, агентство поддержит те ипотечные

банки, которые больше всего нуждаются в финансировании. Одним из таких механизмов могут стать сделки типа репо, и в этом случае банкам придется отказаться от попытки секьюритизировать свои портфели самостоятельно. До кризиса это было куда выгоднее, чем продавать ипотеку на сторону. Впрочем, если секьюритизация станет возможной, АИЖК готово согласиться на обратный выкуп и более того — сделать эти кредиты для банков беспроцентными.

Так что ипотечный кризис в России — палка о двух концах. Под шумок мирового кризиса ликвидности наиболее сильные игроки пообещали снять непосильное бремя с мелочи, которая на волне ипотечного бума пожелала отщипнуть свой кусочек пирога и подавилась.

Надо сказать, что хотя у банкиров в США и Европе разговоры об ипотеке все еще вызывают нервную дрожь, популярности у населения этот банковский продукт не утратил. По данным Британской ассоциации банкиров, в августе объем ипотечных кредитов, одобренных к выдаче, увеличился на \$6,1 млрд, что сравнимо с рекордным значением ноября прошлого года — \$6,2 млрд.

На Запад надейся, а сам не плошай

Однако рассчитывать на повышение лояльности западных финансовых институтов банкам России не приходится. На встрече с представителями наших банковских кругов старший директор по секьюритизации на развивающихся рынках международного рейтингового агентства Fitch Ratings Хайме Санз заметил, что стоимость фондирования для российских банков завышена. Так что самое время поискать внутренние резервы. Представители отечественного банковского сообщества на перспективы этого занятия смотрят по-разному.

На внутрироссийском рынке есть долгосрочные ресурсы, например средства пенсионных фондов. Надежность и потенциальная доходность ипотечных ценных бумаг в целом близка к консервативной стратегии управления этими средствами, поэтому они могли бы использоваться для финансирования ипотечных проектов», — уверен Алексей Успенский, зампред правления Русского ипотечного банка.

Другого мнения придерживается зампред правления ГИБ Игорь Жигонов: «Заимствования на внутреннем рынке пока не являются массово доступным инструментом, и в настоящее время ставка фондирования не позволяет говорить о дешевых ресурсах».

Цена депозитов известна — 10% плюс себестоимость обслуживания вкладчиков.

Это очень дорогие деньги, — замечает руководитель портала Pro-Credit Иван Захаров. — Думаю, что возможным источником ресурсов на внутреннем рынке может стать массовый выход банков из TOP-100 на фондовый рынок. Пока на биржевых площадках в России котируются акции менее десятка банков, так что лимит роста в этом направлении очень высок».

Большие надежды в отношении ценных бумаг с ипотечным покрытием возлагают на спрос со стороны НПФ и пенсионные деньги, аккумулированные в ВТБ. Тем не менее, по мнению экспертов, пенсионные фонды вряд ли проявят интерес к приобретению ценных бумаг с ипотечным покрытием, если их рейтинг будет на уровне рейтинга России. Кроме того, внедрение нового вида ценных бумаг должно сопровождаться налоговыми льготами, коль скоро развитие этого рынка будет способствовать обеспечению жильем населения.

Анатолій Аскасов, зампред комитета Госдумы РФ по кредитным организациям и финансовым рынкам, президент Ассоциации региональных банков (АРБ), сообщил, что создан фонд законодательной поддержки секьюритизации. Он рассчитывает, что к концу года будет подготовлен пакет законопроектов, регулирующих рынок ценных бумаг с ипотечным покрытием.

Можно констатировать, что государство на редкость быстро и эффективно поддержало банковский сектор. Центральный банк увеличил объемы заимствования для кредитных организаций по сделкам репо. Генеральный директор АИЖК Александр Семеняка пообещал оказать слабым банкам финансовую помощь. Сегодня в системе АИЖК участвуют около 500 мелких и средних региональных банков в 70 регионах России, и агентство намерено в этом году рефинансировать кредиты на 41 млрд рублей. В то же время Семеняка предупредил, что если контрагент всучит АИЖК некачественные кредиты, выдача и обслуживание которых не соответствуют стандартам агентства, то в течение трех лет банку придется выкупать свою халтуру обратно.

Сегодня сентябрьская паника вокруг ипотеки сменилась здоровым скепсисом. Аналитики все увереннее говорят, что Россию мировой кризис ликвидности затронет незначительно. Да, несколько банков приостановили выдачу кредитов. Да, некоторые повысили ставки на 0,5–1% для заемщиков, не полностью подтверждающих свои доходы. Да, пришлось отложить сделки по секьюритизации ипотечных портфелей на внешних рынках. Но говорить о кризисе все-таки рано.

Вячеслав Комаров

Заместитель
генерального директора
ООО «Кредит Макс»



Наши риски несравнимы

На наш взгляд, говорить об ипотечном кризисе в России по меньшей мере несерьезно. Во-первых, потому, что объемы ипотечного кредитования на российском и американском рынках несопоставимы. Ипотек в России смогло воспользоваться очень ограниченное число трудоспособных граждан, а в США недвижимость без кредитных денег практически не приобретается. В нашей стране число ипотечных сделок составляет 1,5–2% ВВП, тогда как в США — 60–70%.

Важно и то, что таких либеральных программ кредитования, как те, что предлагаются в американских банках, в России пока нет. У нас не кредитуют заемщиков, не имеющих постоянной работы, доходов и активов, не выдаются ипотечные кредиты в размере, превышающем стоимость приобретаемой недвижимости и т. п.

Кроме того, в России секьюритизация ипотечных кредитов пока не имеет широкого применения. В Америке же объем секьюритизации только рискованных ипотечных кредитов, по разным оценкам, достиг \$450 млрд. Вообще, если сравнить степень развития ипотечного кредитования с восхождением на гору, окажется, что американцы уже подбираются к самой вершине, а мы еще стоим у подножия.

То, что предлагается называть ипотечным кризисом в России, на самом деле лишь изменение количественного состава основных игроков ипотечного рынка, определенная коррекция ипотечных программ.

Банки, активно участвующие в ипотечном кредитовании, по-разному реагируют на события, происходящие в Америке. Так, Сбербанк, где доля иностранных кредитов составляет всего около 2% от всех привлеченных денежных средств, до настоящего времени не ввел каких-либо дополнительных ограничений по кредитам на приобретение недвижимости и не повысил процентные ставки. Напротив, банки, имеющие в своем пассивном портфеле значительные объемы иностранных займов, либо вообще приостановили выдачу ипотечных кредитов, либо ввели дополнительные существенные ограничения и повысили процентные ставки.

В этой ситуации потенциальные покупатели кредитных ипотечных продуктов направляются в банки, которые сумеют сохранить прежние условия кредитования или предложат новые эксплозивные продукты.

Природа
вашего дома

Представьте себе дом, полы которого плавно переходят в лесную лужайку, фруктовый сад или песчаный берег, дом, в котором естественный свет доходит до самых дальних уголков, а атмосфера пронизана духом истинной свободы и естественности...

Перед вами дом в стиле ФАХВЕРК. Его основа — каркас из клееных деревянных конструкций, который позволяет остеклять большие площади, создавая эффект «открытого пространства». Границы интерьера как будто сливаются с природой, вписываясь в окружающий ландшафт и превращая прекрасные пейзажи в неотъемлемую часть вашего дома. Для строительства мы используем архангельский лес, проводим монтаж круглый год независимо от температурных условий и влажности.



Лесопромышленная группа
123022, Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 43
тел.: (495) 739-4363; факс: (495) 234-8373, www.arm-wood.ru, www.domwerk.ru

