

ДОМ ДЕНЬГИ

Ипотека на пять

административный ресурс

Российское правительство обозначило свою цель на ипотечном рынке — кредиты под 5–6% годовых. Однако при отсутствии прямых субсидий заемщикам или банкам от государства такой ориентир вряд ли пока реален. С другой стороны, чтобы ипотека стала популярной, надо полностью менять финансовую систему либо отказаться от ипотечной модели вообще.

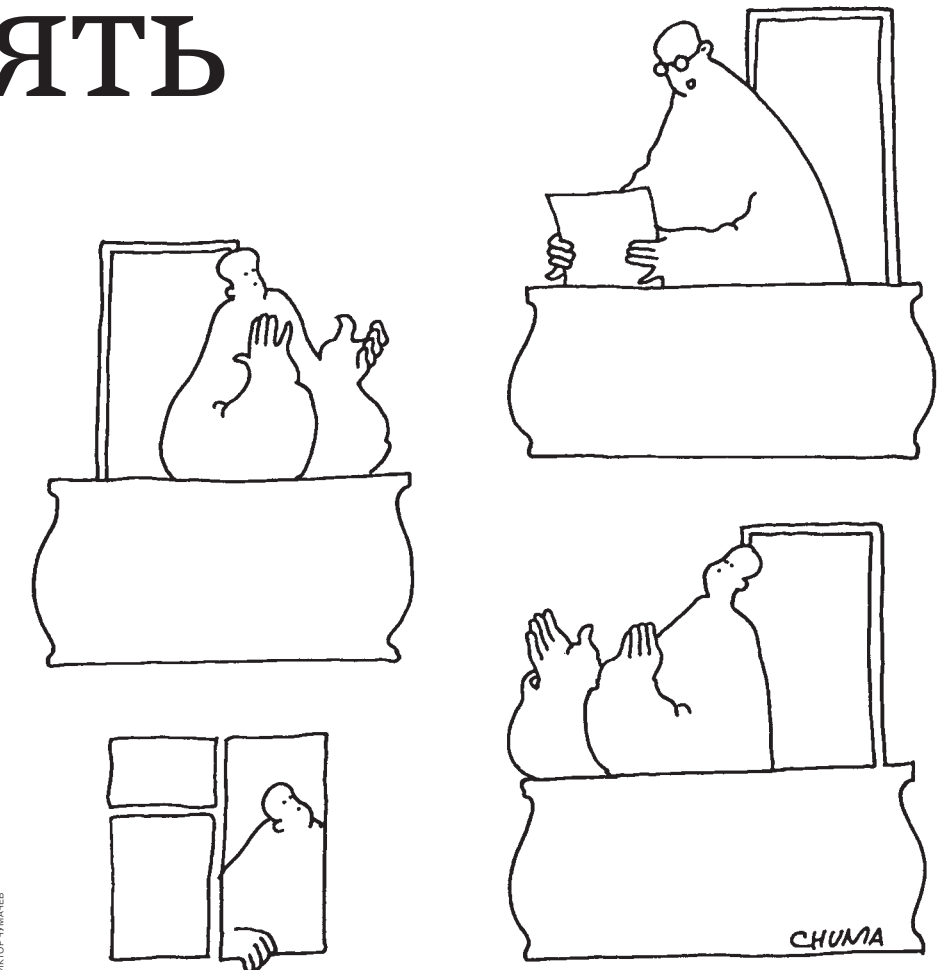
Громкий манифест

В конце апреля на совещании по развитию строительного комплекса премьер-министр Владимир Путин сообщил, что необходимо стремиться к ставке ипотечного кредитования в 5–6%. Несмотря на то что такой уровень процентных ставок был заявлен скорее как ориентир на будущее, участники рынка восприняли его как конкретную политическую декларацию. «Это высказывание говорит о том, что развитие ипотеки в России не временное явление, а длительный долгосрочный процесс, который будет активно поддерживаться государством», — считает руководитель службы ипотечного кредитования компании «Инком-Недвижимость» Лев Плещельман. Однако подобную декларацию все игроки считают практически нереализуемой. По словам начальника управления развития кредитных продуктов ФГ БКС Ирины Королевой, правительственный ориентир на ипотеку под 5–6% годовых при сегодняшних условиях маловероятен.

Скепсис объясняется прежде всего макроэкономическими показателями. Так, ставка рефинансирования составляет сегодня 8,25%. При этом за последние два года впервые наблюдалось повышение ставки рефинансирования на 0,25%, тогда как до последнего времени она неизменно снижалась. Само по себе это повышение уже противоречит снижению ипотечных ставок. Впрочем, ставка рефинансирования не является ключевой для российского рынка и значение ставки рефинансирования для российского кредитного рынка не столь велико, как, например, значение учетной ставки ФРС США для американского кредитного рынка. Доступ к финансированию от ЦБ частным банкам получить не так просто, поэтому ставка рефинансирования в большей степени индикативный показатель. Впрочем, даже если забыть о ставке рефинансирования, то причин для скепсиса хватает. Динамика индексов инфляции показывает рост, а резервы у банков с нача-

ла 2011 года увеличились, что демонстрирует статистика ЦБ. Так, на 25 апреля 2011 года темп инфляции в годовом выражении составил 9,6% против 9,5% в феврале — марте. То есть банкам будет просто невыгодно выдавать кредиты под 5–6%. «Ставки по ипотеке зависят от стоимости фондирования кредитных организаций, от уровня рисков и банковской маржи, а также степени развития конкуренции на рынке и развития инфраструктуры этого рынка», — добавляет заместитель генерального директора АИЖК Андрей Семенов.

Стратегией развития ипотечного кредитования в России, разработанной при участии АИЖК, предусмотрено, что к 2015 году средняя ставка по ипотеке будет превышать уровень инфляции на 2,5%, к 2020 году — на 2%. Соответственно, 5–6% годовых достижимы при инфляции в 3–4%. «Кроме того, влияние оказывает и стоимость заимствования банками финансовых средств, так как для ипотеки нужны так называемые длинные деньги. Естественно, на развитие ипотечного кредитования будет влиять экономическая стабильность в стране, достаточное количество жилья, развитие строительного рынка, юридическая защищенность вложений в недвижимость и наличие льготных социальных ипотечных программ», — говорит Лев Плещельман. По его словам, для снижения уровня процентных ставок необходимо бороться с инфляцией, ведь бизнес не может работать себе в убыток. Сегодня предпринимаются действия для борьбы с этим — в частности, мы наблюдаем, как по мере снижения уровня инфляции снижается и ипотечная ставка. Соответственно, чтобы заявленные 5–6% годовых стали реальностью, необходимо, чтобы инфляция была не выше 4%. Иначе, как говорит старший вице-президент Номос-банка Вадим Юрьев, для достижения такого уровня цен государство должно либо выделять под такие программы фактически бесплатные длинные деньги, либо субсидировать процентные ставки.



Закон Сбербанка

Впрочем, если предположить, что банк не будет получать прибыль с выдачи ипотечных кредитов, а будет готов выдавать кредиты на уровне инфляции, то декларируемый премьер-министром порог в 5–6% можно будет преодолеть раньше. Несмотря на весь авантюризм этой идеи, в такой роли могут выступить принадлежащие государству банки, например Сбербанк. За счет государства крупнейшее кредитное учреждение страны обладает максимальным на банковском рынке запасом ликвидности. В принципе при наличии необходимой политической воли он может выступить в роли государственной ипотечной корпорации, перед которой нет задачи стать прибыльной. Однако эта тенденция разошлась бы с основной линией, которую наметило государство, — на приватизацию крупных государственных активов в банковской сфере, в том числе продаже части госпакета в Сбербанке. Более того, по данным участников рынка, глава кредитного учреждения Герман Греф выступает за то, чтобы государство лишилось контрольного пакета в банке. В таком случае создание системы бесприбыльной выдачи ипотечных кредитов не позволит привлечь в акционерный капитал крупных инвесторов, да и в целом поставит под сомнение приватизацию банка.

Именно с решением этого вопроса — будет ли выдавать Сбербанк кредиты с минимальной или нулевой выгодой для себя — участники рынка связывают основное направление развития ипотечного рынка. Как говорит замруководителя аналитического отдела «Инвесткафе» Александра Лозовая, уже сейчас ставки Сбербанка — очень важный индикатор для рынка. Сбербанк сейчас выдает ипотеку под 8% годовых — и это лучшее предложение на рынке. В итоге Сбербанк уже, по сути, стал основным флагом на рынке ипотеки. «Поскольку доля госбанков достаточно высока в общем объеме выдачи ипотечных кредитов, средний уровень ставок по статистике ЦБ РФ сильно зависит от уровня ставок таких банков», — говорит Андрей Семенов. Впрочем, по его словам, по итогам 2010 года число средних и мелких банков-кредиторов выросло, а доля госбанков снизилась.

Максимум неустойчивости

Впрочем, основной проблемой для развития ипотечного рынка, по словам экспертов, является не уровень процентных ставок, а создание двухуровневой ипотечной модели, то есть выкуп уже выданных кредитов. «Проводимая государственная политика на рынке ипотеки — программа ВЭБа по выкупу ипотечных ценных бумаг, в ос-

нове которых лежат кредиты на новостройку по ставке не выше 11% годовых, поддержка небольших и средних банков через АИЖК, в целом поддержание ликвидности банковской системы — оказала существенное влияние на снижение уровня процентных ставок на рынке», — говорит Андрей Семенов. Однако, по словам экспертов, в основном банки закрывают выданные кредиты не за счет их перепродажи, а с помощью депозитов населения. Таким образом, появляется дыра, которая при росте объема выданных кредитов может привести к обвалу рынка. «От такого обвала во время последнего мирового кризиса нас спасло как раз то, что объем ипотечного рынка у нас был совсем невелик», — говорит управляющий директор «Century 21 Запад» Евгений Скоморовский.

Для того чтобы кредиты были выкуплены и рефинансированы, банку необходимо выдавать их под рыночный процент с дисконтом по отношению к стоимости объекта. Это означает, что сумма кредита не может составить больше 70% от цены жилья — по сути, этот показатель означает коэффициент 0,7. То есть в случае падения цен на рынке максимум на 30% обеспечение по кредиту останется достаточным. Из этого следует, что если на рынке возможна волатильность больше чем на 30%, то сумма первоначального взноса также должна быть больше. Иначе в случае кризиса у заемщика произойдет margin-call и ему придется срочно доплатить недостающую сумму банку. Только при выполнении этих условий, по словам экспертов, система будет устойчивой. «Основными условиями для предоставления кредита является залог недвижимости до полного погашения суммы займа, а также платежеспособность покупателя», — напоминает генеральный директор компании «Авгур Эстейт» Виктор Козлов.

Проблема заключается в том, что у большинства россиян нет суммы, которая была бы эквивалентна одной трети стоимости квартиры. Согласно всем исследованиям и опросам общественного мнения, большая часть жителей страны вообще не имеет никаких накоплений — в первую очередь это объясняется низким уровнем доверия к финансовым институтам, которые за последние 20 лет несколько раз не возвращали средства вкладчикам. В итоге даже кредиты, привлеченные на покупку автомобилей, россияне стараются вернуть раньше срока, потому что не уверены в завтрашнем дне. В такой ситуации банки вынуждены привлекать потенциальных заемщиков не столько за счет снижения процентной ставки, сколько путем сокраще-

ния размера первоначального взноса. До кризиса на рынке недвижимости были примеры, когда ипотечные кредиты выдавались с нулевым взносом. В таком случае любое снижение цен на рынке приведет к тому, что деньги окажутся просто ничем не обеспечены, а следовательно, такие кредиты никто не купит — система становится снова одноуровневой, а банки вынуждены затыкать дыры за счет депозитов населения. При этом ради привлечения вкладчиков они вынуждены предлагать особые условия, прежде всего высокие процентные ставки. Однако если проценты по депозитам окажутся вдруг выше, чем ставки по ипотеке, то перед нами классический случай финансовых пирамиды. По словам участников рынка, очень многие банки, работающие с ипотекой, вынужденно пошли по этому пути, рассчитывая выпрыгнуть на оборотах. В сложившейся ситуации, по словам экспертов, ипотечную систему можно выстраивать только одним способом — с точки зрения максимальной устойчивости, стимулируя перепродажу заложенных ипотечных бумаг. В таком случае речь не может идти об установлении первоначального взноса ниже 30%. По сути, это означает, что при любом снижении процентной ставки, даже до уровня инфляции, большая часть потенциальных заемщиков окажется за пределами системы, то есть купить квартиры эти люди не смогут.

Потому оптимальной моделью, по словам Евгения Скоморовского, «можно считать либо продвижение других механизмов кредитования, например крайне популярных в Германии стройсберкас, либо жилищных кооперативов, а от продвижения ипотечной модели на государственном уровне в принципе отказаться». В противном случае государство должно не только снижать уровень инфляции, а с ним и уровень процентных ставок, но в первую очередь популяризировать механизмы накопления денежных средств, для начала снизив ставку рефинансирования. Иначе либо банки будут вынуждены выдавать несекьюритизированные кредиты, либо ипотека окажется снова никому не нужна. Пока АИЖК прогнозирует в 2011 году стабилизацию ставок по кредитам в рублях на уровне 11,8–13%, по кредитам в валюте — на уровне 10,2–11,2%. Даже в этом случае ставки по ипотечным кредитам в России будут, возможно, самыми низкими за всю историю ипотечного кредитования.

Алексей Лоссан,
редактор отдела
экономики журнала «Компания»,
специально для «Б-Дома»

Техника Miele. Кухни Warendorf. Единство функций и форм

Уникальный опыт гармонии красоты внутренней и красоты внешней. Лаконичная элегантность дизайна и безграничный спектр функциональных возможностей — все лучшее из того, что мы создали, соединилось в серии встраиваемой техники Fire&Ice*. Здесь каждая деталь, от столешницы до дверной ручки, призвана дарить радость и комфорт. Эстетическое наслаждение неотделимо от удовольствия использования. Техника Miele. Кухни Warendorf. Разумная роскошь в блестящем исполнении.

*Пламя и лед

г. Москва

Miele Design Studio
Кутузовский пр., 35,
(495) 937-5845

SDP-interior

ТЦ «Крокус Сити Молл»,
65-66 км МКАД,
(495) 727-2755

SDP-interior

ТЦ «Новинский Пассаж»,
Новинский бульвар, 31,
(495) 543-9610

г. Санкт-Петербург

Линия интерьера
Московский пр., 130,
(812) 388-1942

Линия интерьера

ул. Маяковского, 11,
(812) 327-3413

г. Воронеж

**Интерьер-бутик
«Эрмитаж»**
ул. Плехановская, д. 41
(4732) 71-71-41

г. Калининград

Miele Design Studio
Торговый Дом "Арена"
ул. Пролетарская
(4012) 535-452

г. Киев

Miele Design Studio
ул. Саксаганского, 26/26,
(38 044) 289-0558

г. Екатеринбург

Студия ForEst
ТЦ "Антей"
ул. Красноармейская, д. 10
(343) 379-5786

РЕКЛАМА. ТОВАР СЕРТИФИЦИРОВАН

☎ 8-800-200-2900 (для регионов, звонок бесплатный), (495) 745-8990 (для Москвы и Московской области)
www.miele.ru

* Партнер

