

КАЧЕСТВЕННОЕ СМЯГЧЕНИЕ

КОМУ ВЫГОДНА ИПОТЕКА БЕЗ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА

Высокий спрос на дешевеющие ипотечные кредиты в прошлом году позволил банкам поставить новые рекорды и вместе с тем вызвал обеспокоенность Банка России. По мнению регулятора, существенное смягчение требований по размеру первоначального взноса может привести к росту рисков для банков. ЦБ ввел ужесточения для сокращения рисков кредитов, однако пока еще на рынке остается немало предложений ипотеки с первоначальным взносом менее 15% и даже без первоначального взноса вовсе.



В зоне особого внимания

В своем свежем «Обзоре финансовой стабильности» Банк России отметил, что в прошлом году доля выдачи ипотеки с первоначальным взносом менее 20% от суммы кредита выросла с 14% до 42,4%, объем подобных кредитов превысил 800 млрд руб. «Таким образом, около 15% портфеля на 1 апреля 2018 года составляют кредиты с LTV>80% (соотношение «кредит-залог».— «Деньги»),— сообщается в документе регулятора. По мнению регулятора, такой рост стал следствием «последовательного смягчения требований к заемщикам».

Наращивание предоставления подобных кредитов потребовало ответных мер со стороны регулятора, и с 1 января 2018 года были существенно повышены риск-коэффициенты по ипотеке с первоначальным взносом менее 20%. Для кредитов с первоначальным взносом до 10% коэффициент «риск-вес» увеличился со 150% до 300%, для кредитов с первоначальным взносом 10–20% — со 100% до 150%. Это означает, что выдача таких кредитов будет негативно влиять на нормативы банков.

Выступая в начале июня в Госдуме, глава ЦБ Эльвира Набиуллина подчеркнула: «Мы внимательно следим за ипотекой, потому что во многих странах формируются ипотечные пузыри. И это часто бывает проблемой, и проблемой финансовой стабильности».

Без оглядки на ЦБ

В первом квартале этого года банки активно предлагали ипотечные программы с низким первоначальным взносом или без него. Доля подобных кредитов в общем объеме ипотечной выдачи составила 44%, отмечается в «Обзоре финансовой стабильности». По мнению регулятора, вероятно, часть кредитов была одобрена еще до введения повышенных коэффициентов. Эффективность принятых мер можно будет оценить только по итогам второго квартала, считают в ЦБ.

Не прекратили выдачу таких кредитов банки и во втором квартале. По данным на начало июня видно, что ряд банков по-прежнему предлагают ипотеку с нулевым или минимальным первоначальным взносом. По данным агентства banki.ru, на 5 июня такие продукты были в линейке СМП-банка, Транскапиталбанка, банка «Возрождение», «Россия», БЖФ-банка, НС-банка, банка «Кубань-Кредит». «На кредиты без первоначального взноса всегда есть свой спрос,— объясняют в пресс-службе банка ВТБ.— Но при принятии решения о кредитовании банк всегда оценивает свои риски». В ВТБ первоначальный взнос — не ниже 10%. Как правило, низкий первоначальный взнос предусмотрен для отдельных категорий клиентов, например зарплатных, отмечают в банке.

Судя по открытой информации на сайтах крупнейших игроков ипотечного рынка, по стандартным ипотечным программам минимальный первоначальный взнос у ВТБ, Газпромбанка и банка «Уралсиб» — 10%, у Сбербанка, Россельхозбанка и банка «Возрождение» — 15%, у Абсолют-банка — 20%.

На чужих ошибках

Ипотека без первоначального взноса была особенно популярна в России в 2006–2008 годах. Тогда банки агрессивно наращивали ипотечные портфели, невзирая на риски. Многие потенциальные заемщики хотели купить жилье в кредит, но не имели возможности накопить первоначальный взнос из-за роста цен. В 2007 году в США разразился грандиозный кризис на рынке ипотеки, причиной которого стала рискованная политика банков — выдача кре-

дитов без первоначального взноса. Этот кризис из локального быстро превратился в мировой, обрушив, как лавина, и другие финансовые рынки. Российский рынок ипотеки тогда спасла его незрелость — к тому моменту доля подобных кредитов на балансах банков не была значительной.

Лопнувший ипотечный пузырь на американском рынке, когда значительная часть кредитов ушла в дефолт, заставил российские банки серьезно пересмотреть свою политику рисков и серьезно ужесточить требования к заемщикам. На несколько лет ипотечные программы с первоначальным взносом менее 10–15% в принципе исчезли из продуктовых линеек банков.

Однако с 2016 года именно в ипотечной нише развернулась настоящая конкуренция между российскими банками. Ежегодно объемы выдачи ипотеки превосходили самые смелые ожидания, темпы роста выдачи продолжают увеличиваться до сих пор. По данным Банка России, в январе — апреле 2018 года в стране было выдано 424,7 тыс. кредитов на 831,3 млрд руб. (+63% в количественном и +77% в денежном выражении к четырем месяцам 2017 года). В апреле выдано 125,3 тыс. кредитов на 249,3 млрд руб. (плюс 54% и 67% соответственно).

Этот рост был бы невозможен без серьезной либерализации условий кредитования. Одно из них — существенное снижение минимального взноса по кредиту. Банки стали смягчать требования к заемщикам, в том числе предлагая ипотеку с низким первоначальным взносом или вовсе без него. Как следует из данных ЦБ, в 2017 году, по сути, ипотека с взносом менее 20% стала драйвером выдач у многих банков. «Конкуренция за качественного клиента довольно жесткая, и в рамках конкурентной борьбы банки начали активно кредитовать покупку жилья со сниженным или даже с нулевым взносом,— отмечает вице-президент СМП-банка Роман Цивинюк.— В целом можно констатировать, что требования по стандартной величине первоначального взноса смягчили даже самые консервативные кредитные организации, и если раньше стандартной величиной считался взнос 20–25%, то сейчас это 10–15%».

Наибольший всплеск таких выдач пришелся на конец 2007 года, уточняют эксперты. «Тогда уже было известно о грядущих изменениях, поэтому те, у кого была минимальная сумма на пер-