Ипотечное кредитование: в поисках точек роста

«Эксперт РА» констатирует выход рынка ипотечного кредитования из кризиса. Однако темпы роста в этом сегменте в ближайшие годы могут сократиться, в том числе, из-за ожидаемого дефицита нового жилья и нестабильности финансовых рынков. Перспективы роста и новые вызовы, стоящие перед российским ипотечным рынком в посткризисный период, обсуждали участники второй ежегодной конференции «Ипотека в России: приоритеты посткризисного развития», которая состоялась 25 октября в Москве.

В борьбе за клиента

Организатором конференции традиционно выступило рейтинговое агентство «Эксперт РА». Аналитики агентства представили результаты собственного исследования «Ипотечное кредитование в I полугодии 2011 года: от ренессанса к неизвестности».

«По итогам 2011 года объем ипотечного кредитования выйдет на докризисный уровень и составит 650-680 млрд. рублей, превысив рекордные результаты 2008 года (656 млрд. руб.) — сообщил *Михаил Доронкин, заместитель руководителя отдела рейтингов кредитных институтов рейтингового агентства «Эксперт РА»*. — Однако в 2012 году темпы роста рынка замедлятся: он вырастет только на 55-60% (против 70-80% в 2011 году) и достигнет 1-1,1 трлн. рублей».

По мнению аналитиков «Эксперт РА», замедление рынка произойдет как вследствие исчерпания эффекта низкой базы, так и в связи с ожидаемым дефицитом нового жилья.

Кроме того, возможности ускоренного роста за счет ценовой конкуренции практически исчерпаны: резервы для снижения остаются у банков, предлагающих сегодня ставки выше среднерыночных. Поэтому участникам рынка придется обратить больше внимания на сервис и нетрадиционные каналы продаж. Значительный эффект на портфель банков может оказать увеличение объема продаж ипотеки непосредственно через агентства недвижимости, считают эксперты.

«Банкам необходимо искать новые точки роста: развитие продаж через партнеров (офисы строительных и страховых компаний), проведение специальных акций, качество посткредитного обслуживания, — сказал Михаил Доронкин. — с другой стороны, необходима модернизация строительной отрасли, стимулирование здоровой конкуренции в строительной отрасли, которая занята монополистами, развитие рынка арендного жилья».

Нестабильность на финансовых рынках может оказать дополнительное давление на темпы роста и отразиться на качестве портфеля. Ключевой риск для рынка несут валютные кредиты, на которые приходится 12% ипотечного портфеля. Хотя это в два раза меньше, чем осенью 2008 года, при резком обесценивании рубля качество обслуживания ипотечного портфеля может серьезно ухудшиться. Однако, как полагает агентство, в случае «второй волны» кризиса и закрытия рынков капитала ситуация трехлетней давности, когда банки массово свернули ипотеку, не повторится: зависимость сектора от внешних займов сейчас гораздо ниже.

Согласно исследованию «Эксперта РА», росту рынка ипотечного кредитования способствовали такие факторы, как снижение процентных ставок и корректировка банками условий кредитования. Еще в де-

кабре 2010 года средневзвешенные ставки по ипотеке (по кредитам с начала месяца) достигли докризисного уровня, однако текущий год показал, что резерв для снижения не исчерпан. С начала года ставки по кредитам в рублях впервые опустились ниже 12%, а по валютным кредитам они приближаются к 9%. Давление на процентные ставки оказывали как лидеры рынка, обладающие дешевым фондированием (Сбербанк России, в частности, с марта текущего года запустил акцию, в рамках которой ипотечный кредит можно получить под 8% годовых), так и ОАО «АИЖК», поступательно снижающее ставки по наиболее востребованным программам («Новостройка», «Материнский капитал»). Часть крупных игроков предложила рынку программу «Рефинансирование», благодаря которой заемщики получили возможность перейти к новому кредитору на более выгодных условиях, а банки, в свою очередь, приобрели нового клиента с хорошей кредитной историей. Наиболее низкие ставки по ипотечным кредитам характерны для банков, работающих по программам «АИЖК»: они начинаются с 7-8%. Для банков, работающих по собственным программам, подобный уровень ставок возможен только в рамках специальных акций (например, в случае приобретения квартиры, перешедших банку либо его структурам в качестве отступного). Вместе с тем, средневзвешенные ставки по банкам, опрошенным агентством, соответствуют рыночному уровню и находятся в пределах 11,5-13%.

В борьбе за клиента банки активно улучшали условия кредитования. Так, по словам *директора департамента розничного бизнеса ОАО «Нордеа Банк» Вячеслава Лясевича,* в I полугодии 2011 года сроки кредитования возросли, а размер первоначального взноса снижен до 10-20% (в 2010 году он составлял 30-35%).

В исследовании «Эксперт РА» говорится, что банки готовы предоставлять ипотечные кредиты с первоначальным взносом в 10% при наличии определенных условий. Наиболее распространенным условием является обязательное страхование ответственности заемщика,

которое стало возможным после появления СК «АИЖК». И, конечно, банки готовы существенно снижать порог первоначального взноса в случае дополнительного обеспечения по кредиту — обычно, это залог имеющегося жилья.

Страхование через риэлторов

О ситуации на рынке ипотечного страхования участникам конференции рассказала *заместитель генерального директора Страхового дома ВСК Елена Веневцева*. По ее словам, за последние несколько лет ипотечное страхование показало свою эффективность. И, несмотря на то, что в настоящее время темпы его роста невелики, что связано, прежде всего, связано с финансовым состоянием рынков, данный вид страхования имеет хорошие перспективы.

«Это дополнительный инструмент по развитию самого ипотечного кредитования, — сказала Елена Веневцева. — До западных объемов по этому виду страхования нам еще очень далеко, но мы можем избежать ошибок, которые совершили наши коллеги за рубежом». Также она отметила, что в дальнейшем, при росте объемов ипотечного страхования, компаниям, работающим в данном сегменте, потребуется перестраховочная защита.

Кроме того, Елена Веневцева рассказала об опыте ВСК по развитию партнерских продаж. «Мы развиваем отношения и с банками, и с риэлторами, – сказала она. – Риэлтор максимально приближен к клиенту, и мы сделали на это ставку. Первоначально человек выбирает квартиру, а не ипотечный кредит. Затем начинает оценивать возможности получения кредита. Мы создали систему электронного документооборота, которой пользуются более 200 риэлторских компаний по всей территории России». По ее словам, компания достигла договоренности с пятью банками, о том, что одну и ту же заявку на кредит рас-

сматривают все эти банки, чтобы предложить свои условия. «Выбор остается за клиентом, — продолжила Елена Веневцева. — Банки с пониманием и интересом смотрят на эту систему. Практика таких продаж появилась в этом году, и она довольно успешна».

Заместитель председателя правления банка «УРАЛСИБ» Илья Филатов подчеркнул, что важнейшей задачей ипотечных банков в настоящее время является не только получение прибыли, но и трансформация кредитования в максимально понятный и удобный для заемщика продукт. «В конечном счете, именно долгосрочные и доверительные отношения с клиентами позволяют сделать банковский бизнес стабильным и прибыльным, — отметил Илья Филатов. — В целом же, если макроэкономический фон будет позитивен, то рост ипотеки в нашей стране продолжится».

«На ипотеку влияют доходы населения. Кризис 2008 года показал, что проблемой является не потеря работы, а потеря доходов, — подчеркнул *Андрей Языков, генеральный директор ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов»*. — Люди потеряли «серую» зарплату, а «белая» не позволяла расплатиться по ипотеке. Сейчас сегмент с серой зарплатой меньше кредитуется — кризис многому научил. Политика банков по выдаче ипотечных кредитов стала более разумной и взвешенной».

В целом же, российский ипотечный рынок остается крайне привлекательным сегментом для российских банков. Большинство участников рынка, опрошенных агентством «Эксперт РА», видят ипотечное кредитование в качестве одного из приоритетных направлений своего развития. Многие из них с начала 2011 года они уже запустили новые программы кредитования, другие планируют дополнительно расширить спектр ипотечных продуктов до конца текущего года.

Анастасия Горькова