

# ИПОТЕКА РАСКРЕПОЩАЕТСЯ

**БАНКИ НАДЕЮТСЯ**, ЧТО В 2011 ГОДУ РОСТ ИПОТЕКИ БУДЕТ ТАКИМ ЖЕ АКТИВНЫМ, КАК И В 2010-М, И ДОСТИГНЕТ ДОКРИЗИСНЫХ ОБЪЕМОВ. ОДНАКО ЭКСПЕРТЫ СКЛОННЫ В ЭТОМ СОМНЕВАТЬСЯ: НА РЫНКЕ НАБЛЮДАЕТСЯ ДЕФИЦИТ НОВОГО НЕДОРОГО ЖИЛЬЯ, КРЕДИТОСПОСОБНОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ ПОСЛЕ КРИЗИСА ЕЩЕ НЕ ВОССТАНОВИЛАСЬ, А РОСТ РЫНКА ВОЗМОЖЕН ТОЛЬКО ЗА СЧЕТ УВЕЛИЧЕНИЯ ПРОДАЖ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ. НАТАЛЬЯ МЕЛЬЧЕНКО



В Нижегородской области, по данным ЦБ РФ, объем выданных в прошлом году ипотечных кредитов равен 22 млрд руб., и, хотя этот показатель немного не дотягивает до рекордных докризисных отметок 2008 года, эксперты склонны считать, что в 2011 году именно на сегмент ипотечного кредитования будут делать ставку банки. Причины просты: ипотечные кредиты имеют ряд особых преимуществ на фоне других банковских продуктов. «В сложившихся условиях гиперликвидности банки рассматривают ипотечное кредитование как один из самых интересных кредитных продуктов. Во-первых, этот кредит длительный, а во-вторых, он обеспечен надежным и ликвидным залогом», — поясняет директор нижегородского филиала ОАО АКБ «Металлинвестбанк» Ольга Мамаева. Банкиры также констатируют, что, в отличие от многих других видов розничных кредитов (например, беззалоговых и автокредитов), рынок ипотеки все еще очень далек от насыщения. «До кризиса даже в периоды активного роста ипотеки доля ипотечных сделок не превышала 15–20%. Давайте подсчитаем приблизительную долю ипотечного рынка в 2010 году. 22 млрд руб. поделим на среднюю сумму сделки в 2 млн руб. и получим примерное количество людей, которые воспользовались ипотекой в 2010 году. Это немного, и в общем объеме сделок ипотека занимает 5–7%. Потенциал у рынка большой, поэтому банки будут продолжать адаптировать ипотечные продукты под потребности своих потенциальных клиентов», — говорит начальник Главного управления Центрального Банка России по Нижегородской области Станислав Спицын. По словам управляющего РОО «Нижегородский» банка ВТБ 24 Георгия Гречина, банкиры рассчитывают, что в текущем году ипотека вернется на докризисные объемы.

## ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНТЕРЕС

До кризиса структура ипотечного рынка распределялась относительно равномерно среди трех основных групп банков: госбанки, иностранные банки и частные российские банки. Однако в кризис ситуация изменилась: стараясь поддержать рынок ипотеки, государство фактически монополизировало сегмент. По подсчетам управляющего филиалом ЗАО «Банк Жилфинанс» Виктора Решетова, сегодня на нижегородском рынке ипотеку предлагают около 30 банков, и все они так или иначе имеют отношение к государственному структурному. Ведущую роль на рынке ипотеки играют Сбербанк, ВТБ 24 и «Нижегородский ипотечный корпоративный альянс» — оператор госкорпорации «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (АИЖК). «По итогам 2010 года доля Сбербанка в ипотеке, выданной всеми участниками ипотечного рынка, составляет не более 50%», — констатирует Марина Боженина, сертифицированный ипотечный брокер риелторской компании «Триумф».

В июне 2010 года ВТБ 24 первым из госбанков запустил программу «Ипотека с государственной поддержкой» с фиксированной ставкой 11% на срок до 30 лет с первоначальным взносом в размере 20%. Как считает Георгий Гречин, такие условия существенно уменьшают ежемесячные выплаты. По подсчетам ВТБ 24, с момента старта программы банк предоставил около 3000 кредитов на сумму 5,7 млрд руб. На текущий момент на долю программы приходится более 50% всех предоставляемых кредитов на приобретение строящегося жилья и около 20% всех кредитов на готовое жилье. С февраля 2011 года к этой программе присоединился Сбербанк. Также популярностью пользуется и программа Сбербанка «В десятку!», запущенная для первичного рынка жилья в августе 2010 года. Кредит по этой программе предоставляется под 10% годовых на 10 лет. Первоначальный взнос равен 10%. Правда, есть и ограни-

чения: программа действует только в том случае, если заемщик приобретает квартиру у застройщиков, включенных в список партнеров акции. По программам, которые реализовывала АИЖК в прошлом году, по словам гендиректора ГП НИКА Алексея Денисова, ставки варьировались от 10,5% до 11,5% на первичном рынке и от 11,5% до 12,5% на вторичном. «По итогам года мы установили своеобразный рекорд — объемы ипотечных кредитов выросли до 1 млрд 885 млн руб., что в четыре раза превышает показатели 2009 года», — подсчитал Алексей Денисов.

Две другие группы банков, которые до кризиса примерно равными долями были представлены на рынке, сейчас изменяют уровень своего присутствия. Доля иностранных банков склонна увеличиваться, а частных российских банков — сокращаться. «Это происходит потому, что отечественные банки, столкнувшись с жесткой конкуренцией, стараются рефинансировать ипотеку и продают кредиты другим банкам или ипотечным агентствам, прежде всего АИЖК», — рассказывает Павел Дремин, заместитель генерального директора консалтинговой компании «АудитВектор». Тем самым ипотечный бизнес для таких банков превращается в источник получения исключительно комиссионного дохода.

## ДАЛЬШЕ НЕКУДА?

На спрос в сегменте ипотечных продуктов по-прежнему влияют два основных фактора: уровень процентной ставки и размер первоначального взноса. 2010 год отличился начавшейся либерализацией условий по ипотеке, в результате процентные ставки вернулись на докризисный уровень. Так, если в конце прошлого года, по данным Банка России, средняя ставка на рынке составляла 12,5%, то сейчас крупные игроки — Сбербанк и ВТБ 24 — имеют возможность снижать ставки. Так, с 8 марта Сбербанк запустил акцию «888» с уровнем процентной ставки в размере 8% на срок до восьми лет. «Решение по кредиту принимается в течение 8 дней. Это уникальная для ипотечного рынка программа: впервые мы выдаем кредит по себестоимости. Но желающие получить его должны поспешить — акция действует до конца июня», — рассказывает заместитель председателя Волго-Вятского банка Сбербанка России Тимофей Письмеров. ВТБ 24 в четвертом квартале 2010 года запустил в Москве промо-акцию с предложением ипотечного продукта со ставкой 8% годовых. «Мы увидели, что подобные продукты пользуются спросом, но присутствие их на рынке, скорее, исключение, нежели правило», — рассказывает Георгий Гречин. Также, по мнению господина Гречина, заемщикам не стоит рассчитывать и на снижение размеров первоначального взноса: «До кризиса банки выдавали кредиты с нулевым первоначальным взносом, и мы все видели, к каким негативным последствиям привела подобная лояльность в период кризиса. Сейчас банки к таким продуктам не готовы. Риски