

АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СОВРЕМЕННОЙ ЭКОНОМИКЕ РОССИИ

Симаева И. К.

*Студентка 3 курса специальности «Финансы и кредит»
ГОУ ВПО «Мордовский государственный университет имени Н. П. Огарева»*

В статье раскрыты основные тенденции развития ипотечного кредитования и финансового кризиса США. Рассмотрена зависимость российского финансового рынка от мирового, вследствие интеграции его в мировую финансовую систему.

ФИНАНСОВЫЙ КРИЗИС, ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ, БАНК, ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК, ИНДЕКСЫ ИПОТЕКИ

Система ипотечного кредитования занимает уникальное положение в национальной экономике. Во-первых, в настоящее время ипотечное кредитование в большинстве экономически развитых стран является основной формой улучшения жилищных условий, но и оказывает существенное влияние на экономическую ситуацию в стране в целом. С другой стороны, система ипотечного кредитования представляет сегодня сложнейший механизм, состоящий из взаимосвязанных и взаимозависимых подсистем.

В настоящее время ипотечный рынок переживает один из своих сложнейших периодов. Виной всему явился разразившийся ипотечный кризис в США. Ипотечный кризис в США начался ещё в 2006 году. Главной его причиной стал рост невозвратов жилищных кредитов неблагонадежными заемщиками. Кризис стал заметен и начал приобретать международные масштабы весной 2007 года, когда New Century Financial Corporation, крупнейшая ипотечная компания США, занимающаяся кредитованием ненадежных заемщиков ушла с Нью-йоркской фондовой биржи. В течение следующих нескольких месяцев понесли убытки или оказались банкротами десятки подобных компаний (на них в общей сложности приходится порядка 85% инвестиций в сегменте sub-prime, или 1 трлн долл.). Летом кризис затронул инвестиционные фонды крупнейших

компаний, вложившие средства в ипотечные облигации: Bear Stearns, Goldman Sachs, BNP Paribas. На международных рынках стал намечаться кризис ликвидности. Центробанки всего мира начали вливать в свои финансовые системы десятки и сотни миллиардов долларов.

Вторая волна ипотечного кризиса произошла в 2008 г., распространившись на стандартный сегмент (prime mortgage), где займы выдаваемые банками, рефинансируются государственными и квази-государственными ипотечными корпорациями.

Разразившийся кризис на рынке ипотечного кредитования в США оказал существенное влияние на российскую ипотечную систему. Основной внутренней причиной распространения кризиса является бум кредитования, разразившийся в стране в последние два года (если в 2005 году доля сделок с ипотекой на рынке жилья составляла 3,5%, то в 2006 году уже 8,6%, а в 2007 году – 15%). Для выдачи долгосрочных кредитов отечественные банки привлекали большие ресурсы с международного рынка, но на условиях короткого срока возврата. В результате чего между получением прибыли и отдачей долга возникала «дыра», которую банки покрывали новыми иностранными займами. Эта, невыгодная на первый взгляд, операция, на самом деле приносила финансовым организаторам неплохую прибыль, за счет «дешевых» зарубежных кредитов. Но разразившийся ипотечный, а затем фондовый кризис, сделал заграничные деньги очень «дорогими». Отчего в российских банках возник острый дефицит наличных средств, а тут еще инвесторы, поддавшись панике 16 сентября, начали в срочном порядке изымать свои вложения. В таких ситуациях, на выручку должны спешить партнеры и проверенные друзья, но сегодня финансовые структуры денег друг другу не дают, даже под большие проценты. А вот это уже и есть тот самый кризис доверия. И если бы не оперативные действия государства, страна до начала октября не досчиталась бы десятка мелких и средних банков. Уже 17 сентября стало известно о первой жертве фондовой лихорадки – инвестиционной компании «КИТ Финанс», которая на тот момент не могла выполнить свои обязательства в сумме 6 млрд рублей. Однако таких игроков, глубоко

вовлеченных в фондовый рынок, у нас мало. Значительно большие потери понесут сами иностранные участники, на которых приходится до трети оборота на российском фондовом рынке.

Российским Правительством приняты ряд мер по стабилизации финансового рынка, которые снизят последствия кризиса. Те, кто взял ипотечный кредит, могут быть относительно спокойны – они будут выплачивать деньги по ставкам, указанным в договоре. Тем же, кто только рассчитывал на ипотеку, придется готовиться к серьезным испытаниям. В условиях финансового кризиса в мире наблюдается нехватка «длинных» денег, от чего страдают в первую очередь долгосрочные кредитные продукты, к которым относится ипотека.

Банки стали фокусироваться на более рентабельных продуктах (потребкредиты), отказываясь от ипотечных программ. Если в начале 2008 г. ипотечные кредиты выдавали практически все банки, вне зависимости от размеров, то сейчас примерно 10 банков активно предлагают этот продукт.

В банках, которые ещё участвуют в ипотечных программах, усложняются условия кредитования. Сейчас средние ставки по ипотеке колеблются в районе 13-14% годовых в валюте, и 15-16% в рублях. На рынке уже есть предложения вплоть до 17-18% (т.е. фактически уровень 1990-х годов). Помимо роста ставок банки очень серьезно ужесточают требования к заемщикам. Еще в 2007 г. 30% ипотеки выдавалось заемщикам с неподтвержденными доходами, то в ближайшем будущем эта цифра будет сведена к нулю. Помимо подтверждения зарплаты (по форме 2 НДФЛ), нынешние заемщики должны обладать суммой, как минимум, в 20% от стоимости покупаемого жилья, а по-хорошему – в 30%. Программы с «нулевым» первоначальным взносом банки совсем убрали из предложений. В настоящее время, примерно 40% заемщиков банка по уже выданным ипотечным кредитам соответствуют новым требованиям. По выдаваемым в настоящее время ипотечным кредитам ставки велики. При нормальных условиях на рынке для снижения ставок потребитель имеет возможность со временем рефинансировать ипотеку, чем многие заемщики ранее уже с успехом пользовались. Однако сейчас, когда ставки у всех банков

только растут, банкиры отмечают сокращение рефинансирования ипотеки (ставки на момент выдачи кредита меньше предлагаемых сейчас). Таким образом, с большой долей вероятности воспользоваться этим инструментом в ближайшей перспективе смогут немногие.

Более полный анализ состояния ипотечного рынка позволяют осуществить индексы ипотечного кредитования. Одним из важнейших является RuMAC Mortgage Index (ипотечный индекс) – рассчитывается как отношение объема выданных кредитов за последний отчетный период к объему кредитов, выданных в базовом периоде, умноженный на 100. Этот индекс показывает как быстро растут объемы выдачи кредитов.

$$RMI = \frac{100 * \text{Объем кредитов, выданных за месяц}}{\text{Объем кредитов, выданных за базовый месяц}}$$

RuMAC Prepayment Index (индекс досрочных погашений) – рассчитывается как аннуализированное отношение досрочных платежей за период к объему портфеля на начало периода за вычетом плановых платежей за период. Этот индекс показывает скорость досрочных погашений, т.е. позволяет оценить скорость амортизации портфеля кредитов. Значение индекса в 2008 году составило 10,73. Это означает, что примерно 10,73% кредитов будет досрочно погашено за год. Этот показатель, как мы видим, в августе 2008 года существенно уменьшился, по сравнению с августом 2007 года на 21,30%, что связано в первую очередь, снижением прироста занятости.

$$RPI = 1 - \left(1 - \frac{\text{Досрочные погашения за период}}{\text{Портфель на начало периода} - \text{Сумма плановых погашений основного долга за период}} \right)^{12}$$

RuMAC Refi Index (индекс рефинансирования) – рассчитывается как аннуализированное отношение объема досрочных платежей за период в счет полного погашения кредитов к объему портфеля на начало периода за вычетом плановых платежей за период. Этот индекс – работа на перспективу. Он показывает скорость полных досрочных погашений. Сейчас рефинансирование кредитов заемщиками идет с трудом по причинам, как юридического свойства, так

и просто потому, что ставки по ипотеке несильно в последнее время. В будущем следует ожидать упрощения процедуры для рефинансирования кредитов заемщиками. Рынок рефинансирования должен стать таким же динамичным как на Западе, где понижение ставок хотя бы на 0,5% уже влечет рост досрочных погашений кредитов, так как заемщики массово рефинансируются под меньший процент. RuMAC Refi Index должен стать индикатором таких массовых рефинансирований.

$$RRI = 1 - \left(1 - \frac{\text{Досрочные погашения за период по полностью выплаченным кредитам}}{\text{Портфель на начало месяца} - \text{Сумма плановых погашений основного долга за период}} \right)^{12}$$

Т а б л и ц а 1

Анализ индексов ипотечного кредитования за период 2007-2008 гг.¹

	авг.07	сен.07	окт.07	ноя.07	дек.07	январь.08	февр.08	мар.08	апр.08	май.08	июнь.08	июль.08	авг.08
RMI	122	120	128	126	147	66	110	120	119	96	100	106	103
RPI	31,43	20,91	31,93	26,33	22,24	14,65	27,89	19,14	9,73	10,81	16,19	9,68	10,73
RRI	28,01	6,91	17,94	16,80	17,89	8,40	18,79	4,78	3,82	2,74	5,92	2,87	2,99

Как видно из таблицы 1, ипотечный индекс к концу 2008 года начал снижаться, уменьшение по сравнению с августом 2007 года составило 19%. На основании данных об объемах выдачи ипотечных кредитов можно сделать вывод о том, что главным фактором замедления темпов роста объемов предоставления ипотечных кредитов является негативное влияние проблемы дефицита долгосрочных ресурсов.

Обзор рынка ипотечного кредитования в первом полугодии 2008 год показал, что банки, лидирующие на этом рынке сохраняют высокие темпы роста ипотечного кредитования: игроки, вошедшие в топ-30 этого рынка, в январе-июне выдали 366,3 млрд руб., удвоив объемы выдачи по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Однако за пределами тридцатки крупнейших игроков ипотечного рынка ситуация нерадостная: банки стремительно сдают свои позиции.

Анализ деятельности ведущих ипотечных банков за I полугодие 2008 года

Банк	Выдано ипотечных кредитов в I полугодии 2008г., тыс. руб.	Изменение за год, %	Выдано кредитов в регионах (без учёта Москвы и МО, Санкт-Петербурга и ЛО), тыс. руб.	Доля кредитов, выданных под залог существующего жилья, %	Количество выданных ипотечных кредитов в I полугодии 2008г., шт.	Изменение за год, %	Портфель ипотечных кредитов на 1 июля 2008г., тыс. руб.	Изменение за год, %	Доля ипотечных кредитов в общей задолженности физлиц на 1 июля 2008г., %
Сбербанк	156 723 734	137,47	133 174 228	23,68	166 299	74,82	411 611 620	107,37	36,09
ВТБ24	62 839 117	196,64	33 532 272	-	29 654	296,55	134 657 230	247,8	52,44
Банк Уралсиб	13 672 500	103,62	10 592 800	2,6	8 551	75,69	41 208 837	158,31	50
Райффайзен-банк	6 183 352	-17,24	н.д.	-	2 300	85,33	25 085 473	59,93	29
Газпром-банк	5 935 293	61,38	н.д.	5,73	2 499	33,64	19 464 450	75,06	47,83
Альфа-Банк	5 288 870	345,53	2 848 898	24	2 106	355,84	10 225 834	575,16	16
Возрождение	1 562 529	-42,12	937 865	7	1 086	-52,60	9 223 269	50,1	50,18

В результате ухудшения доступа к финансированию ипотечных программ расклад на российском рынке ипотеки за последний год радикально изменился. Ряд банков был вынужден отказаться от ипотечного кредитования или значительно снизить его объемы, сделав акцент на продуктах с более короткими сроками кредитования. Концентрация на ипотечном рынке усилилась. Год назад на тридцатку лидеров приходилось 88% от объема кредитов, выданных сотней наиболее активных ипотечных банков, а на 1 июля 2008 года – уже 92,6%. Практически закрыл ипотеку УРСА Банк: в январе-июне 2008 года банк выдал кредитов всего на 87,1 млн руб. Наибольшие успехи на ипотечном рынке демонстрируют госбанки и банки с западным капиталом. Так, Сбербанк увеличил выдачу кредитов в 2,3 раза, до 156,7 млрд руб. за полгода, его доля на рынке увеличилась с 32 до 46%. Более агрессивный рост ипотечного кредитования демонстрирует ВТБ 24, занявший второе место: ему удалось утроить показате-

ли прошлого года, его доля выросла с 10,4% в объеме выданных кредитов до 18,5%, но данные показатели учитывают большой объем кредитов, приобретенных у других игроков. Ипотека теперь стала главным розничным продуктом у госбанков: по данным на 1 июля 2008 года, у Сбербанка на ипотеку приходится 36,1% в общей задолженности физических лиц, у ВТБ 24 – 52,44%.

Другой двигатель российской ипотеки – это зарубежный капитал. Значительно улучшили свои показатели по сравнению с прошлым годом Райффайзенбанк (восьмое место). Благодаря помощи своих акционеров они не испытывают проблем с фондированием и сохранили приемлемый для клиентов уровень процентных ставок по ипотеке.

По данным ЦБ на 1 июля 2008 года, объем задолженности по ипотечным кредитам составил 825 млрд руб., при этом темпы роста ипотеки замедляются. Рост ипотечного портфеля по итогам года составит 70-75%, тогда как в 2007 году этот показатель равнялся 161%. В абсолютном выражении объем ипотечного портфеля наверняка превысит 1 трлн руб. Доля ипотеки в банковских активах на конец года составит не менее 3,7-3,9%, доля в ВВП достигнет 2,3-2,4%.

Анализ состояния рынка ипотечного кредитования показал, что финансовый кризис значительно уменьшил долю ипотечных кредитов, что не позволит улучшить жилищные условия представителей среднего класса и других слоев населения.

ПРИМЕЧАНИЕ

¹ РБК РИА «РосБизнес Консалтинг». Режим доступа: [Http: //www.rbc.ru](http://www.rbc.ru) – РБК РИА «РосБизнес Консалтинг»