

## **Ипотека в регионах: как дополнить «американскую» модель**

*Волков Станислав  
Ведущий эксперт*

*Рейтинговое агентство  
«Эксперт РА»*

Октябрь 2008

## Крупнейшие региональные рынки

До недавнего времени ипотека оставалась «локомотивом» розницы

	задолженность по ипотечным кредитам, млн руб.		темп прироста ипотечного рынка	темп прироста розничного рынка
	01.07.2008	01.07.2007		
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	825041	374441	120%	53%
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	252726	128035	97%	49%
Московская область	59715	30393	96%	57%
г. Москва	126077	73381	72%	38%
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФО	99642	41071	143%	56%
г. Санкт-Петербург	58880	25670	129%	62%
ЮЖНЫЙ ФО	58668	23036	155%	52%
Краснодарский край	17378	6209	180%	54%
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	134565	57121	136%	58%
Самарская область	21024	10146	107%	53%
УРАЛЬСКИЙ ФО	115227	53881	114%	55%
Свердловская область	27109	12365	119%	52%
СИБИРСКИЙ ФО	134661	61012	121%	53%
Красноярский край	26781	10109	165%	53%
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФО	29551	10286	187%	58%
Хабаровский край	9692	2965	227%	74%

Источник: «Эксперт РА» по данным ЦБ РФ

## Положение банков в регионах

Первое полугодие 2008 г. – еще живет надежда, что кризис вот-вот «рассосется»

место по объему выданных кредитов в регионах	место по объему выданных кредитов всего	Банк	объем выданных кредитов в регионах, тыс. руб.	доля регионов в выданных кредитах
1	1	Сбербанк	133 174	85%
2	2	ВТБ24	33 532	53%
3	3	Банк Уралсиб	10 593	77%
4	6	КИТ Финанс Инвестиционный банк	8 582	74%
5	12	ГПБ-Ипотека	5 716	100%
6	9	ТрансКредитБанк	5 326	89%
7	5	Абсолют Банк	4 619	40%
8	4	Дельтакредит	4 453	38%
9	13	Московский Банк Реконструкции и Развития	3 346	60%
10	16	Росбанк	3 254	68%

Источник: РБК, рейтинг за 1-е полугодие 2008 г.

## **Положение банков в регионах**

- **Госбанки вытягивают ипотечный рынок, в том числе в регионах; благодаря Сбербанку и ВТБ24 ипотека обеспечила 35% прироста розничного портфеля (год назад - 38%)**
- **Сложности у региональных банков нарастают – далеко не всем удастся переключиться с программ АИЖК на работу с другими рефинансирующими компаниями**
- **3 из 5 региональных банков вынуждены резко сократить выдачу ипотечных кредитов**
- **«Иностранцы» пока выручают «региналов»: во многих регионах им удобнее сотрудничать с региональными банками; города-миллионники они оставляют себе**

### От «кто больше» к «кто лучше»

- К осени 2008 г. практически все отменили программы без первоначального взноса; средний первоначальный взнос вырос с 10% до 20%;
- За год в полтора раза взлетели ставки с 10-12% до 16-18% (средняя по банкам без взвешивания)
- Свернуты программы кредитования на новостройки – банки боятся замораживания строек
- ...
  
- Нет ипотеки – нет проблем?

### Итоги развития по «американской модели»

- Впечатляющий рывок 2005-2007 гг. ипотечного кредитования взвинтил спрос – недвижимость в ряде регионов переоценена
- Начала проявляться проблема «морального риска» (пример – просрочка под 20% по ряду регионов)
- На балансах ряда банков «зависла» ипотека, а ресурсов соответствующей срочности нет и не предвидится (всех ли спасут, как «Кит Финанс»?)
- Внутренний рынок секьюритизации создать не удалось (нет мощных институциональных инвесторов, импортируемые правовые институты плохо приживаются)
- ...
- Остается наблюдать за расползанием кризиса и ждать восстановления внешних рынков капитала?

## Три опоры ипотеки

Ипотечному рынку нужна перезагрузка

**Поддержка госструктур**  
Здесь и сейчас

**Секьюритизация**  
(в основном на внешнем рынке): через 1-2 года

**Мобилизация внутренних сбережений:**  
через 3-4 года

## **Три принципа ипотеки**

**Существующую модель нужно дополнить:**

- 1. Активная роль государства на этапе восстановления и в кризисные периоды**
- 2. При секьюритизации часть рисков (20-25%) должна оставаться на банке, выдавшем кредит**
- 3. До 25-30% жилищных сбережений должны создавать сами домохозяйства**

### Государство нам поможет

- В капитал АИЖК влиты дополнительно 60 млрд руб.
- ВТБ24 долго не отказывался от программы без первоначального взноса
- Сбербанку пока по силам вытягивать ипотечный рынок за счет своих длинных ресурсов – розничных депозитов и капитала

#### НО:

- После многократного пересмотра правила АИЖК по выкупу залладных столь же жесткие, у других рефинансирующих компаний
- ВТБ24 практически свернул выкуп залладных
- Ресурсы Сбербанка не безграничны – а что если рынки не восстановятся еще более года?

## **Жилищный вклад - что это такое?**

- **Обязательство банка выдать ипотечный кредит при накоплении первоначального взноса при условии неухудшения материального положения клиента**
- **Субсидируемая государством процентная ставка, льготное налогообложение**
- **Повышенные страховые гарантии**
- **Ограничения на изъятие**
- **Отбор банков-участников программы (повышенные требования к капиталу, рейтингам)**

***Велосипед уже изобретен  
Похожие схемы хорошо зарекомендовали себя  
в Германии после войны (стройсберкассы),  
в 1990-е – в ряде стран ЦВЕ  
(классический пример – Чехия).***

## **Обкатка в регионах**

- **Более низкий уровень доходов может быть компенсирован отбором самых дисциплинированных сберегателей**
- **Накопление первоначального взноса повысит уровень финансовой грамотности будущего заемщика**
- **Имидж накопительных программ в Москве и Подмосковье подпорчен печально известными финансовыми пирамидами**
- ***Вновь и вновь связываясь с финансовыми пирамидами, граждане фактически предъявляют спрос на описанную выше схему жилищного накопительного вклада***

**Спасибо за внимание!**

Станислав Волков,  
Ведущий эксперт  
департамента рейтингов  
финансовых институтов,  
«Эксперт РА»  
[volkov@raexpert.ru](mailto:volkov@raexpert.ru)  
+7 (495) 225-3444, доб. 1813