

**Обзор «Результаты опроса топ-менеджеров банков в рамках
II Ежегодной конференции «Ипотечное кредитование в России»:
будущее ипотечного рынка» подготовили:**

Михаил Доронкин,
заместитель руководителя отдела рейтингов кредитных институтов

Станислав Волков,
руководитель отдела рейтингов кредитных институтов

Павел Самиев,
заместитель генерального директора

РЕЗЮМЕ

Нестабильность на финансовых рынках не только окажет сдерживающее влияние на ипотечный рынок до конца 2011 года, но и будет определять его динамику в 2012 году. В таких условиях благодаря более дешевым ресурсам опережающие темпы роста смогут показать госбанки. Таковы ключевые результаты опроса банкиров, проведенного «Экспертом РА».

Нестабильность на финансовых рынках станет главным вызовом ипотечному рынку в 2012 году. Так полагают 45% опрошенных «Экспертом РА» банкиров. В значительно меньшей степени участники рынка опасаются возможного дефицита нового жилья (21% опрошенных) либо насыщения платежеспособного спроса на ипотеку (25%). При этом более 80% опрошенных респондентов ожидают, что ухудшение ситуации на финансовых рынках еще до конца 2011 года приведет к замедлению ипотечного рынка. Оптимистично перспективы рынка оценивают только 17% опрошенных кредитных организаций.

Вместе с тем кредитные организации не ожидают значительного роста процентных ставок по ипотеке в ближайшие 6 месяцев. И если половина всех опрошенных прогнозирует рост ставок в пределах 0,5-2 п. п., то еще 40% респондентов уверены, что изменение процентных ставок вообще не превысит 0,5 п. п. Интересно, что 8% участников опроса все еще видят резервы для дальнейшего снижения стоимости ипотечного кредита для заемщиков.

Вероятное замедление рынка поможет госбанкам выйти в лидеры по темпам роста. Более 70% респондентов полагают, что лидерами по темпам роста выдачи ипотеки в 2012 году станут банки с государственным участием. Вероятно, большинство банкиров полагают, что в нестабильных условиях госбанки смогут продемонстрировать хороший рост благодаря более дешевым ресурсам и возможности отбирать наиболее качественных заемщиков. Остальные участники опроса надеются на высокие темпы роста крупных частных банков (как российских, так и с участием иностранного капитала).

Партнерские каналы продаж стали эффективным инструментом по наращиванию объемов ипотечного кредитования. Почти у 70% опрошенных банков доля партнерских каналов (риелторы, девелоперы) превышает 15% общего объема продаж ипотеки. Чуть менее трети опрошенных банков получают от 5 до 15% продаж за счет партнерских программ. Исключительно классическую модель продажи ипотеки (непосредственно в отделении банка) предпочитают менее 5% банков.

Альтернативные ипотечные продукты («обратная» ипотека, образовательная ипотека) интересны банкам, однако их развитие требует поддержки на государственном уровне. Так полагают 90% всех опрошенных кредитных организаций. Только небольшая доля опрошенных не ожидают широкого распространения данных продуктов либо в силу ограниченности спроса, либо из-за слабого интереса к ним банкиров.

Три четверти банкиров полагают, что расширение объемов банковского финансирования жилищного строительства невозможно без государственного вмешательства. При этом треть опрошенных полагают, что наиболее эффективной мерой является предоставление государством целевых льготных кредитов банкам. Чуть менее трети банкиров выступают за вхождение государства в качестве соинвестора в строительные проекты. Вместе с тем четверть опрошенных уверены, что меры финансовой поддержки не нужны. Необходимо стимулировать технологическую модернизацию строительной отрасли, повышать прозрачность и уровень конкуренции на рынке, что сделает строительные компании привлекательными партнерами для банков.

МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

В опросе приняли участие топ-менеджеры и руководители профильных подразделений более 20 российских кредитных организаций, а также представители институтов развития рынка (ОАО «АИЖК», ОАО «АРИЖК», Внешэкономбанк). Среди респондентов опроса – ведущие ипотечные банки, в том числе ОАО «Банк ВТБ», ОАО «УРАЛСИБ», ОАО «ОТП Банк», КБ «Евротраст» (ЗАО), ОАО «Банк «Открытие», АКБ «Союз» (ОАО), ОАО «Альфа-Банк». Опрос был проведен в интерактивном формате в рамках II Ежегодной конференции «Ипотечное кредитование в России». В рамках опроса респондентам было предложено ответить на 7 закрытых вопросов, касающихся тенденций и перспектив развития российского ипотечного и жилищного рынка.

ИТОГИ ОПРОСА

Опрос показал, что кредитные организации не ожидают резкого роста процентных ставок по ипотеке в ближайшие 6 месяцев (см. график 1). При этом половина всех опрошенных прогнозируют рост ставок в пределах 0,5-2 п. п., еще 40% респондентов уверены, что изменение процентных ставок вообще не превысит 0,5 п. п. Интересно, что 8% участников опроса полагают, что все еще существует резерв для дальнейшего снижения стоимости ипотечного кредита для заемщиков.

График 1. Ваш прогноз по динамике процентных ставок по ипотеке в ближайшие 6 месяцев



Источник: «Эксперт РА» по данным интерактивного опроса в рамках II Ежегодной конференции «Ипотечное кредитование в России»

Более 70% респондентов полагают, что лидерами по темпам роста ипотечного кредитования в 2012 году станут госбанки. Остальные участники опроса полагают, что показать высокие темпы роста смогут крупные частные (как российские, так и с участием иностранного капитала) кредитные организации. А вот в перспективе малых и средних банков на данном рынке никто из опрошенных банкиров не верит.

Вывод об опережающем росте госбанков несколько расходится с текущей динамикой: несмотря на высокие темпы роста (100% и более), банки с государственным участием заметно отстают от частных кредитных организаций. Вероятно, это связано с тем, что более 80% опрошенных респондентов ожидают ухудшения ситуации на финансовых рынках и, как следствие, снижения темпов выдачи ипотеки вплоть до полной остановки ипотечных программ (см. график 3). Оптимистично

настроены только 17% кредитных организаций. В таких условиях госбанки действительно смогут продемонстрировать высокие темпы благодаря более дешевым ресурсам и возможности отбирать наиболее качественных заемщиков.

График 2. Какая группа банков, по вашему мнению, будет лидировать по темпам роста выдачи ипотечных кредитов в 2012 году?



Источник: «Эксперт РА» по данным интерактивного опроса в рамках II Ежегодной конференции «Ипотечное кредитование в России»

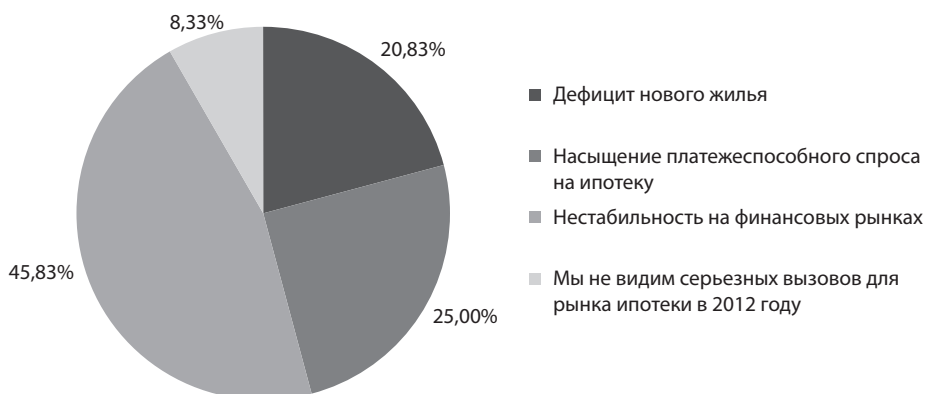
График 3. Какое влияние нестабильность на финансовых рынках может оказать на развитие ипотечного рынка до конца 2011 года?



Источник: «Эксперт РА» по данным интерактивного опроса в рамках II Ежегодной конференции «Ипотечное кредитование в России»

Именно в нестабильности на финансовых рынках большинство (45%) респондентов видят главную угрозу ипотечному рынку в 2012 году (см. график 4). В значительно меньшей степени банкиры опасаются возможного дефицита нового жилья (21% опрошенных) либо насыщения платежеспособного спроса на ипотеку (25%).

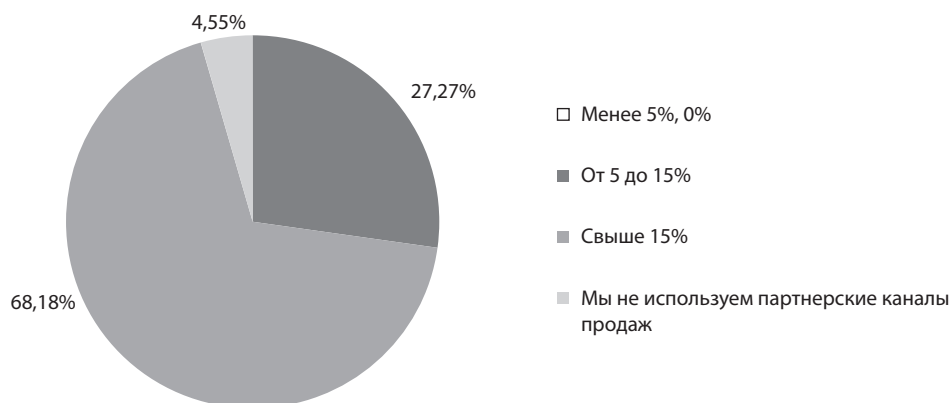
График 4. С каким главным вызовом предстоит столкнуться ипотечным банкам в 2012 году?



Источник: «Эксперт РА» по данным интерактивного опроса в рамках II Ежегодной конференции «Ипотечное кредитование в России»

Партнерские каналы продаж (риелторы, строительные компании, девелоперы) сегодня вносят значимый вклад в рост объемов ипотечного кредитования большинства банков (см. график 5). Так, почти в 70% опрошенных банков доля таких каналов превышает 15% общего объема продаж ипотеки, чуть менее трети опрошенных банков получают от 5 до 15% продаж за счет партнерских программ. Только классическую модель продажи ипотеки (непосредственно в отделении банка) используют менее 5% банков.

График 5. Какую долю в общем объеме продаж ипотечных кредитов составляют партнерские каналы продаж (риелторы, строительные компании, девелоперы)?



Источник: «Эксперт РА» по данным интерактивного опроса в рамках II Ежегодной конференции «Ипотечное кредитование в России»

Почти 90% опрошенных банкиров позитивно оценивают перспективы развития альтернативных ипотечных продуктов («обратная» ипотека, образовательная ипотека), однако только в случае их поддержки на государственном уровне (через институты развития – см. график 5). Лишь небольшая доля опрошенных не ожидают широкого распространения данных продуктов либо в силу ограниченности спроса, либо из-за слабого интереса к ним банкиров.

График 6. Ваш взгляд на перспективы развития инновационных ипотечных продуктов («обратная» ипотека, образовательная ипотека)



Источник: «Эксперт РА» по данным интерактивного опроса в рамках II Ежегодной конференции «Ипотечное кредитование в России»

Вопреки заметному единодушию респондентов при оценке перспектив ипотечного рынка, в вопросе финансирования жилищного строительства мнения банкиров разошлись. Треть опрошенных полагают, что наиболее эффективной мерой по стимулированию объемов банковского финансирования застройщиков жилья является предоставление государством целевых льготных кредитов банкам. Чуть менее трети банкиров уверены в том, что развитие рынка жилья требует вхождения государства в качестве соинвестора в строительные проекты. Вероятно, по мнению данной части респондентов, это позволит повысить ответственность застройщиков, снизить риск недостроя и ускорить темпы возведения жилья. Суммарно 75% респондентов ожидают определенных мер в данном вопросе со стороны государства. Вместе с тем остальные участники уверены, что никакие меры государственного стимулирования не помогут в разы расширить объемы кредитования застройщиков, поскольку начинать необходимо с главного – технологической модернизации строительной отрасли и развития конкуренции на рынке.

График 7. Какие меры позволяют в наибольшей степени стимулировать банки финансировать жилищное строительство?



Источник: «Эксперт РА» по данным интерактивного опроса в рамках II Ежегодной конференции «Ипотечное кредитование в России»

Рейтинги кредитоспособности банков «Эксперта РА» по состоянию на 02.11.2011

Название	Рейтинг
АБ «Россия»	A+
Автоградбанк	A
АКБ «БАНК ХАКАСИИ»	B++
АКБ «Держава»	B++
АКБ «Зернобанк»	B++
АКБ «Кредит-Москва»	A
АКБ «Мастер-Капитал»	B++
АКБ «МБРР»	A+
АКБ «МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ КЛУБ»	A
АКБ «Пересвет»	A+
АКБ «СЛАВИЯ»	A
АКБ «Экспресс-кредит»	B++
АКТИВ БАНК	A
АктивКапитал Банк	A
Алмазэргиэнбанк	A
Анкор банк	B++
АФ Банк	A
Балтийский банк	B++
Балтийский Банк Развития	B++
Банк АВБ	A
Банк БКФ	B++
Банк БФА	A
БАНК КАЗАНИ	A
Банк Мегалполис	B+
Банк «БЦК-Москва»	B++
Банк «Ермак»	A
Банк «Клиентский»	B++
Банк «Левобережный»	B++
Банк «Первомайский»	A
Банк «Петрокоммерц»	A+
Банк «Приоритет»	B++
Банк «РЕЗЕРВ»	B+
Банк «Рост»	B++
Банк «Снежинский»	A
Бум-Банк	B++
Волжский социальный банк	B++
ВостСибтранскомбанк	B++
Газпромбанк	A++
Гранд инвест банк	B++
Дагэнергобанк	B++
Запсибкомбанк	A+

Название	Рейтинг
Земский банк	B++
ИНВЕСТРАСТБАНК	B++
ИнтехБанк	A
ИШБАНК	B++
Камский коммерческий банк	A
КБ «Транспортный»	B++
КБ «Акцепт»	A
КБ «Ассоциация»	A
КБ «Интеркредит»	B+
КБ «Кольцо Урала»	A
КБ «МФБанк»	B++
КБ «Национальный Стандарт»	A
КБ «Региональный кредит»	A
КБ «Солидарность»	B++
КБ «Унифин»	A
КБ «Финансовый стандарт»	B++
Кредит Урал Банк	A+
КС БАНК	B++
Курскпромбанк	A
Мастер-Банк	A
МЕТКОМБАНК	A
МОРДОВПРОМСТРОЙБАНК	B++
Морской банк	B++
Московский Индустриальный Банк	A
Московский Нефтехимический банк	B++
Нацинвестпромбанк	B++
Национальный Залоговый банк	A
Национальный Торговый Банк	B++
НБ «Траст»	A
Независимый строительный банк	A+
Новикомбанк	A
Новый Промышленный Банк	B+
НОМОС-РЕГИОБАНК	A
Нота-банк	A
Объединенный банк промышленных инвестиций	B+
ОПМ-Банк	B++
ПРАДО-БАНК	B++
Промсельхозбанк	B++
Промэнергобанк	B++
Радиотехбанк	A
Региональный банк развития	B++

Название	Рейтинг
Росавтобанк	A
Росгосстрах Банк	A
Русский земельный банк	B+
Русстройбанк	A
РусЮгбанк	A
РФИ БАНК	B+
СБ Банк	A+
Севергазбанк	A
СИБСОЦБАНК	A
Совкомбанк	A
СтарБанк	B++
СТРОЙЛЕСБАНК	A
Татфондбанк	A
Тверьуниверсалбанк	A
Тихоокеанский Внешторгбанк	B++

Название	Рейтинг
Транскапиталбанк	A+
Трансстройбанк	B++
УралКапиталБанк	B+
ФИА-БАНК	B+
Хакасский муниципальный банк	A
Холмсккомбанк	B++
Челябинвестбанк	A+
Чувашкредитпромбанк	A
Экономбанк	B++
ЭКОПРОМБАНК	B++
Энергобанк	B++
Энергомашбанк	B++
Энерготрансбанк	A
ЮНИКОРБАНК	B++

Рейтинг кредитоспособности банка выставляется агентством «Эксперт РА» в соответствии со следующей шкалой:

Класс A++. Исключительно высокий (наивысший) уровень кредитоспособности

В краткосрочной перспективе банк с высокой вероятностью обеспечит своевременное выполнение всех финансовых обязательств как текущих, так и возникающих в ходе его деятельности. В среднесрочной перспективе существует высокая вероятность исполнения обязательств даже в условиях существенных неблагоприятных изменений макроэкономических и рыночных показателей.

Класс A+. Очень высокий уровень кредитоспособности

В краткосрочной перспективе банк с высокой вероятностью обеспечит своевременное выполнение всех финансовых обязательств как текущих, так и возникающих в ходе его деятельности. В среднесрочной перспективе существует высокая вероятность исполнения обязательств в условиях стабильности макроэкономических и рыночных показателей.

Класс A. Высокий уровень кредитоспособности

В краткосрочной перспективе банк с высокой вероятностью обеспечит своевременное выполнение всех финансовых обязательств, как текущих, так и возникающих в ходе его деятельности. В среднесрочной перспективе вероятность исполнения обязательств, требующих значительных выплат, в значительной мере зависит от стабильности макроэкономических и рыночных показателей.

Класс B++. Приемлемый уровень кредитоспособности

В краткосрочной перспективе банк с высокой вероятностью обеспечит своевременное выполнение всех текущих финансовых обязательств, а также незначительных и средних по величине новых обязательств, возникающих в ходе его деятельности. Вероятность финансовых затруднений в случае возникновения обязательств, требующих значительных единовременных выплат, оценивается как умеренная. В среднесрочной перспективе вероятность исполнения обязательств зависит от стабильности макроэкономических и рыночных показателей.

Класс В+. Достаточный уровень кредитоспособности

В краткосрочной перспективе банк с высокой вероятностью обеспечит своевременное выполнение всех текущих финансовых обязательств, а также незначительных и средних по величине новых обязательств, возникающих в ходе его деятельности. Вероятность финансовых затруднений в случае возникновения обязательств, требующих значительных выплат, оценивается как умеренно высокая. В среднесрочной перспективе вероятность исполнения обязательств зависит от стабильности макроэкономических и рыночных показателей.

Класс В. Удовлетворительный уровень кредитоспособности

В краткосрочной перспективе банк с высокой вероятностью обеспечит своевременное выполнение практически всех текущих финансовых обязательств. Вероятность невыполнения банком возникающих в ходе его деятельности крупных финансовых обязательств находится на высоком уровне. В среднесрочной перспективе вероятность исполнения обязательств зависит от стабильности макроэкономических и рыночных показателей.

Класс С++. Низкий уровень кредитоспособности

Банк обеспечивает своевременное выполнение текущих финансовых обязательств, однако в краткосрочной перспективе высока вероятность невыполнения банком возникающих в ходе его деятельности крупных финансовых обязательств. В среднесрочной перспективе достаточно высока вероятность невыполнения обязательств в случае ухудшения макроэкономических показателей или неблагоприятной конъюнктуры рынка.

Класс С+. Очень низкий уровень кредитоспособности (преддефолтный)

Банк обеспечивает своевременное выполнение текущих финансовых обязательств, однако в краткосрочной перспективе крайне высока вероятность невыполнения банком возникающих в ходе его деятельности финансовых обязательств.

Класс С. Неудовлетворительный уровень кредитоспособности (выборочный дефолт)

Банк не обеспечивает своевременное выполнение части текущих финансовых обязательств.

Класс D. Банкротство

Банк не обеспечивает выполнение практически всех своих финансовых обязательств / Банк находится в стадии процедуры банкротства.

Класс E. Отзыв лицензии или ликвидация

Банк находится в стадии процедуры ликвидации, либо у банка отозвана лицензия.