ЦБ передумал радикально ужесточать подход к оценке рисков по ипотечным кредитам. Дополнительно резервировать капитал банкам придется только под очень крупные ипотечные ссуды. Таким образом, регулятор не только подстрахует банки от рисков резкого обесценения элитного жилья, сохранив при этом ипотеку как бизнес, интересный для банков, но и получит инструмент борьбы со схемными ипотечными кредитами, указывают эксперты.

О готовящемся смягчении подхода к оценке рисков по ипотечным кредитам по сравнению с первоначальными жесткими планами "Ъ" рассказал директор департамента банковского регулирования и надзора Банка России Алексей Симановский. По его словам, в новой рабочей версии поправок в инструкцию 110-И (об обязательных нормативах банков) речь идет о том, чтобы установить повышенный коэффициент риска 150% не для всех ипотечных кредитов с недостаточным, по мнению регулятора, качеством обеспечения, а только для тех, чей размер существенно выше среднего (например, более 50 млн руб.). Таким образом, по сравнению с первоначальным предложением обсуждающийся сейчас подход будет более взвешенным, пояснил Алексей Симановский. Согласно ему, максимальный коэффициент риска в 150% будет применяться только при наличии сразу двух факторов: и недостаточного качества обеспечения (соотношение кредит/залог больше 80%, первоначальный взнос ниже 20%), и большого размера ссуды. При наличии только одного фактора риска будет применяться коэффициент 100%, при отсутствии обоих факторов — понижающий коэффициент в 70%.

Если этот рабочий вариант поправок станет окончательным, новая редакция инструкции 110-И в части оценки риска по ипотечным кредитам будет отличаться от действующей не столь радикально, как это предполагалось изначально. В первом варианте поправок, опубликованном в конце ноября на сайте ЦБ для обсуждения с банковским сообществом, размер ссуды во внимание не принимался, а коэффициент в 150% предлагалось применять уже при наличии фактора недостаточного обеспечения по ссуде. Согласно действующей редакции инструкции, ипотечные кредиты с недостаточным качеством обеспечения ЦБ требует оценивать с коэффициентом риска 100%, в отсутствие этого фактора — 70%. Коэффициент 150% в отношении ипотеки сейчас не используется.

Размер коэффициентов риска по тем или иным активам банка влияет на достаточность его капитала (Н1), которой и определяется активность банка в кредитовании.

Снижение Н1 ниже минимального уровня (10% для крупных по капиталу банков, 11% — для средних и мелких) сопряжено с серьезными санкциями регулятора.

ЦБ меняет подход к оценке рисков по ипотеке в рамках тотального ужесточения контроля за рисками банков по результатам уроков кризиса ("Ъ" писал об этом 24 ноября). Ипотека — один из немногих пунктов, в отношении которых ЦБ согласился смягчить первоначальную жесткую позицию. Если бы этого не произошло, ипотечное кредитование могло бы стать крайне обременительным для банков бизнесом, а ипотека — менее доступной для граждан, указывают участники рынка. "Конечно, сейчас многие банки не выдают ипотечные кредиты с первоначальным взносом менее 20% и соотношением кредит/залог более 80%, но до кризиса это было распространено, и учитывая, что новый подход к оценке рисков предполагается со временем распространить и на ранее выданные кредиты, первоначальный вариант поправок был чересчур строг",— говорит директор финансового департамента, член правления ВТБ 24 Александр Меленкин. "Если бы ЦБ не ограничил применение коэффициента риска 150% лишь крупными ссудами с недостаточным обеспечением, это могло бы существенно подкосить ипотеку,— соглашается член правления банка "Возрождение" Андрей Шалимов.— Банки вряд ли бы стали брать на себя риск проведения таких операций". "У нас не было цели ухудшить условия ипотечного кредитования",— пояснил "Ъ" Алексей Симановский. Предыдущую версию поправок в части, касающейся ипотеки, он назвал "технической накладкой".

В новой трактовке предложение ЦБ большинство опрошенных "Ъ" банкиров сочли разумным. "У банков не так много крупных ипотечных кредитов на балансах, ужесточение по таким ссудам критичным для кого-то вряд ли станет,— указывает Александр Меленкин.— При этом подход ЦБ в принципе понятен: риск по крупным ипотечным кредитам объективно выше. Элитная недвижимость, на покупку которой берутся такие кредиты, в случае кризиса теряет в цене гораздо больше, чем обычное жилье".

Под видом борьбы с ипотечными рисками ЦБ пытается перекрыть банкам возможность маскировать более рискованные типы кредитов под менее рискованные, ипотечные, указывают банкиры. "Скорее всего, это попытка борьбы со схемами, когда под ипотечные кредиты маскируются ссуды на бизнес (под залог недвижимости) либо на скупку недвижимости в спекулятивных целях, риски по которым совершенно иные",— отмечает Андрей Шалимов. Одно дело, рассуждает он, если человек с зарплатой в $15 тыс. покупает квартиру за $500 тыс. и исправно платит $5 тыс. в месяц, и другое — если квартира за $3 млн закладывается в банке под кредит на $2 млн, а полученные средства вкладываются в бизнес, который неожиданно прогорает. Оценить масштаб распространения подобных схем участники рынка затруднились.

Источник: Банки России