

Ипотечный рынок продемонстрировал в прошлом году более чем двукратный рост по сравнению с предыдущим периодом, следует из данных ЦБ. Но главное, что впервые с начала кризиса сократилась просрочка по ипотечным кредитам — в декабре прошлого года ее объем уменьшился с 44,6 млрд до 41,6 млрд руб.

Объем выданных в 2010 году ипотечных кредитов в два с половиной раза превысил показатели предыдущего года, следует из материалов ЦБ — 378,9 млрд руб. против 152,5 млрд руб. Правда, это на 42% меньше, чем было выдано в 2008 году — 655,8 млрд руб. Два крупнейших игрока на этом рынке выдали почти 220 млрд руб.— Сбербанк выдал ипотечные кредиты на сумму 185 млрд руб., ВТБ 24 — 31,7 млрд руб., сообщили в этих банках. На пятерку крупнейших банков приходится 54,2% всей суммы выданных ипотечных кредитов, на остальные банки, входящие в число 200 крупнейших,— 35,1%, следует из статистики ЦБ.

2010 год, особенно второе полугодие, стал периодом восстановления рынка ипотечного кредитования, отмечает вице-президент ВТБ 24 Георгий Тер-Аристокесянц. "Это, безусловно, подтолкнуло к активным действиям те банки, которые были активны до кризиса и "замерли" в сложный период, и способствовало выходу на ипотечный рынок новых игроков",— продолжает эксперт. Он добавляет, что в период кризиса ипотеку реально выдавали только Сбербанк, ВТБ 24, Газпромбанк и еще несколько коммерческих банков, а сейчас количество активных игроков на ипотечном рынке исчисляется уже десятками.

При этом ипотека до декабря демонстрировала ухудшение качества обслуживания. Только в декабре объем проблемной задолженности по рублевой ипотеке сократился с 26 млрд до 23,5 млрд руб., а по валютной — с 18,6 млрд до 18,06 млрд руб. Ее доля на конец года составила 3,69% от ипотечного портфеля. "Возможно, банки в преддверии конца финансового года списали некоторую часть безнадежной просроченной задолженности с баланса,— полагает руководитель аналитического центра АИЖК Анна Любимцева.— Кроме того, в условиях традиционных декабрьских выплат некоторые заемщики смогли погасить допущенную просроченную задолженность". Такое же мнение высказывает и директор департамента розничного кредитования Сбербанка Наталия Карасева. "Мы тоже увидели сокращение просроченной задолженности в ипотечном портфеле в декабре в абсолютном выражении,— говорит она.— На декабрь традиционно приходится пик погашений, в том числе и досрочных, поэтому в данном случае сыграл, скорее всего, сезонный фактор".

378,9 млрд руб. ипотечных кредитов выдали банки в 2010 году, из них почти 220 млрд руб.— Сбербанк и ВТБ 24

Но дело не только в сезонном факторе, считает член правления Газпромбанка Валерий Серегин. "Во-первых, на рынке жилья начался рост цен, и часть заемщиков могла вследствие этого пересмотреть свою платежную дисциплину,— рассуждает он.— Во-вторых, только к концу 2009 года стали появляться первые судебные решения по ипотеке, а с учетом длительности судебного производства реализация квартир, скорее всего, началась уже во второй половине 2010 года. Поэтому в декабре банки могли продать часть квартир и за счет этого списать плохие кредиты с баланса".

В кризис отрасль недвижимости пострадала сильнее всех остальных, и ее восстановление происходит очень медленно. Но рост цен на квартиры в прошлом году уже начался, хотя он лишь немного превышал уровень инфляции, и такие же темпы сохранятся, скорее всего, и в этом году, указывают эксперты. "Однако в прошлом году был достигнут рекорд по количеству сделок на рынке недвижимости,— отмечает управляющий директор Praedium Oncor International Михаил Гец.— Их число превысило 80 тыс., в то время как докризисный максимум был 78 тыс. сделок". В целом тренд переломлен, и в дальнейшем объем проблемной задолженности по ипотеке будет продолжать сокращаться благодаря объективному улучшению ситуации в экономике, считает Наталия Карасева.

Источник: banker.ua