



Зависимость банков от конъюнктуры рынка недвижимости значительно сильнее, чем отражено в официальной отчетности. По оценкам Bank of America—Merrill Lynch, две трети залогов по корпоративным кредитам составляет именно недвижимое имущество. Основной риск от такой концентрации залогов в одном сегменте — как ни странно, регулятивный. Банк России собирается стимулировать банки активнее продавать непрофильные активы, что сопряжено с рисками роста убытков не только самих банков, но и с коррекцией цен на рынке коммерческой недвижимости в целом.

По оценкам BofA—Merrill Lynch, приведенным в опубликованном вчера исследовании по российским банкам, зависимость банковского сектора от рынка недвижимости гораздо выше, чем отражено в отчетности банков. Так, доля кредитов, выданных на покупку жилой и коммерческой недвижимости, составляет всего 12,4% от общего кредитного портфеля банков. "Этот показатель (12,4%. — **"Ъ"**) не полностью характеризует взаимосвязь банковского сегмента и сегмента недвижимости, — пишут в отчете аналитики BofA—Merrill Lynch. — Кроме непосредственных кредитов на недвижимость две трети залогов по корпоративным кредитам представлены также недвижимостью". "Наша оценка основана частично на данных отчетности, частично на информации, почерпнутой в ходе общения с менеджментом банков, — пояснил **"Ъ"** аналитик BofA—Merrill Lynch Иван Бохмат. — Так, например, в примечаниях к отчетам банков за 2009 год указано, что у Сбербанка 58,5% просроченных кредитов покрыты залогами в виде недвижимости, у банка "Возрождение" 55% залоговых кредитов обеспечены недвижимостью, у ВТБ недвижимость составила 90% изъятая за долги залога". Таким образом, судя по данным Merrill Lynch, концентрация залогового покрытия российских банков в таком низколиквидном и просевшем в цене активе, как недвижимость, крайне высока.

Российские банкиры с оценками Merrill Lynch не согласны. "Две трети залогов в недвижимости — завышенная оценка. Можно говорить о том, что на нее приходится, может быть, одна треть, — говорит первый зампред банка "Открытие" Алексей Гонус. — Даже у банков, кредитовавших стройку, в залоге была не недвижимость, а инвестпроекты". "Такая оценка вряд ли соответствует действительности: на недвижимость приходится максимум одна четверть залогов, — указывает и первый зампред банка "Российский капитал" Алексей Дробот. — Посудите сами, самые большие кредиты выдавались крупнейшим промышленным корпорациям: "Газпрому", "Северстали", "Русалу" и т. п. По таким кредитам нет смысла брать в залог

недвижимость — это ничто по сравнению с их контрактами, оборудованием, стоимостью промышленных комплексов в целом". Если взять тех же ритейлеров, то в среднем в структуре залогов недвижимость составляла одну четверть, еще две четверти — товар, остальное — беззалоговая часть кредитов, продолжает банкир. "Две трети обеспечения по залогам в виде недвижимости может быть сформировано лишь у отдельных игроков, специализировавшихся на кредитовании застройщиков", — добавляет Алексей Дробот. Позицию банкиров подтверждает и отчетность банков. Например, у Росбанка и у Банка Москвы (по МСФО за 2009 год) залогом недвижимости было обеспечено 35-40% кредитного портфеля.

Впрочем, данные BofA—Merrill Lynch характеризуют не столько структуру залогового покрытия по кредитам в целом, сколько предпочтения банков относительно залогов, переходящих им на баланс в результате дефолтов заемщиков. В пользу этой версии свидетельствуют оценочные данные ЦБ, обнародованные директором департамента банковского регулирования и надзора Банка России Алексеем Симановским в конце мая этого года. "Банкам перешло непрофильных активов примерно на 200 млрд руб., подавляющее большинство — это недвижимость, может быть, процентов 70", — цитировало господина Симановского агентство Reuters.

Превратить эти залоговые активы в денежные и покрыть невозвращенные кредиты банкам будет непросто, предупреждают эксперты. "Цены на рынке коммерческой недвижимости в среднем находятся примерно на 30% ниже докризисного уровня, — говорит управляющий директор Praedium Oncor International Михаил Гец. — Темпы восстановления зависят от типа активов: например, стоимость торговых помещений выросла на 10% с начала года, офисных — на 5%, складских — осталась прежней". По его оценкам, на докризисный уровень цены на недвижимость могут выйти в перспективе двух-трех лет.

Впрочем, с необходимостью продавать залоговую недвижимость банки могут столкнуться уже в следующем году, в связи с изменением регулирования этого вида активов на балансе банков. "Если непрофильные активы не реализованы, допустим, в течение года, то по ним может быть 20-процентный дисконт и соответствующее доначисление резервов, если еще год — то 50% дисконта, три года — 100%", — предупреждал банкиров в мае Алексей Симановский, говоря о возможном новом подходе регулятора к избытку непрофильных активов на балансах банков. "Если это имущество стоит денег, банк будет дополнительно заинтересован в его продаже, если нет — рано или поздно нужно признать "пустышку", — объяснял он. "В возможном изменении регулирования, а вовсе не в маловероятном падении цен на недвижимость как раз и состоит главный риск для банков, получивших ее в собственность, — говорит президент компании New Building Investment Сергей Бессонов. — Банки вынуждены будут ее продавать, что может ослабить восстановление цен на рынке".

Источник: [Коммерсантъ](#)