Избыток гривневых ресурсов и ужесточение конкуренции вынудили банки снизить ставки по кредитам в национальной валюте. Удешевление ссуд будет способствовать росту количества сделок на рынке недвижимости. // Наталия Богута. «Эксперт Украина» №39(135) / 8 октября 2007

Мировой кризис ликвидности, ставший причиной кредитных затруднений в некоторых странах, оказал неожиданное воздействие на Украину - кредиты у нас начали дешеветь.
На прошлой неделе сразу два отечественных банка объявили об удешевлении ипотечных ссуд. Эрсте Банк снизил ставку по кредитам в гривне на три процентных пункта - до 14% годовых, оставив без изменения ставки по валютным кредитам. ОТП Банк уменьшил на один процентный пункт ставки по ипотечным ссудам в валюте (до 11,49% в долларах и 10,99% в евро) и на 3,51 процентных пункта ставки по гривневым кредитам (до 13,99%). В августе-сентябре гривневые ссуды также подешевели в «Райффайзен Банк Аваль», Правэкс-Банке, Укрсоцбанке, Укргазбанке и ТАС-Комерцбанке. В среднем за последние два месяца стоимость кредитов в национальной валюте снизилась на один-три процентных пункта. Причем в гривне стало дешевле занимать не только на покупку квартиры, но и на бизнес-цели. Так, ПроКредит Банк опустил ставки по кредитам малому и среднему бизнесу на два-четыре процентных пункта, а «Райффайзен Банк Аваль» - на полтора-три с половиной процентных пункта. Статистика НБУ в целом подтверждает эту тенденцию: в январе-сентябре среднемесячная процентная ставка по кредитам в национальной валюте снизилась на 1,3 процентных пункта - до 13,8% годовых. Однако пока гривневые ссуды по-прежнему остаются гораздо дороже валютных.

Доллары закончились

Начальник отдела кредитных продуктов ОТП Банка **Светлана Спицына** объясняет удешевление кредитов тем, что у финучреждений накопилась избыточная ликвидность в гривне, которая возникла благодаря ускоренному росту гривневых депозитов. По данным Национального банка, в январе-сентябре объем депозитов в нацвалюте увеличился на 41,8%, а в иностранной - на 22,5%. Но банкам оказалось сложнее размещать гривневые средства - кредиты в национальной валюте непопулярны из-за более высоких процентных ставок (обменный курс гривни к доллару стабилен уже два с половиной года), поэтому в ипотечных портфелях финучреждений преобладали валютные займы. Из-за этого и возник дисбаланс в структуре привлекаемых и выдаваемых средств.

В конце прошлого года Нацбанк даже собирался ограничить валютное кредитование. Но принимать непопулярные меры регулятору так и не пришлось. Банкиров прижал к стенке кризис на американском ипотечном рынке. Из-за него условия привлечения

средств на внешнем рынке для отечественных финучреждений значительно ухудшились. Кроме того, в этом году свои базовые процентные ставки повышали Европейский центральный банк и Банк Англии. Это привело к росту ставок EURIBOR и LIBOR, к которым привязана стоимость ресурсов для отечественных фининститутов. «Иностранные инвесторы переводят свои деньги в низкорисковые активы (государственные бумаги). Поэтому привлечь крупную сумму в долларах сейчас нелегко. В краткосрочном периоде доступ наших банков на внешние рынки капитала будет ограничен», - считает финансовый директор ПроКредит Банка **Виктор Пономаренко**. В этом году украинские финучреждения не намерены выпускать еврооблигации, традиционно являющиеся инструментом привлечения самых длинных и дешевых валютных ресурсов. ПриватБанк даже отказался от привлечения синдицированного кредита.

Долгожданная конкуренция

Сбавлять темпы роста активов из-за невозможности привлекать средства за рубежом фининституты не хотят. Снижая ставки, они надеются активизировать кредитование в гривне. На самый смелый шаг отважился «Райффайзен Банк Аваль» - он предлагает гривневые ипотечные ссуды под 12,5%, а кредиты в валюте - под 14% годовых. При этом учреждение обещает не менять ставку по займам в гривне в течение всего срока действия договора. По неофициальной информации, сотрудникам банка дано указание убеждать граждан отказываться от валютной ипотеки в пользу гривневой. Конкуренты считают, что «Райффайзен Банк Аваль» демпингует и пытается разжечь ценовую войну. «Не стоит понижать ставки, чтобы избавиться от избытка денег. Основой для расчета процентной ставки является уровень инфляции. Ставки по иностранной валюте не могут быть выше, чем по гривне - это попытка рыночного маневра», - говорит президент банка «Надра» **Игорь Гиленко**.

В августе демпинговать попытался УкрСиббанк, предложивший долларовые кредиты под 11,3%. Однако вскоре он пересмотрел свое решение и вернул ставку на прежний уровень (12,9%). Для большинства розничных финучреждений приоритетным рынком является ипотека, поэтому ценовые войны вполне объяснимы. При этом воевать банки готовы даже в ущерб доходам. Раньше маржа по гривневой ипотеке (разница между ценой привлеченных ресурсов и ставкой по выданному кредиту) колебалась в пределах 4-6%. По словам банкиров, ипотека приносит прибыль лишь при марже свыше 4%. Сейчас разница между стоимостью кредитов и депозитов заметно уменьшилась. Учреждения-лидеры рынка ипотечного кредитования привлекают долгосрочные средства физлиц в гривне под 10-13%.

Не может не радовать и долгожданное проявление конкурентной борьбы между фининститутами с иностранным капиталом, причем именно они находятся в авангарде движения по снижению ставок. На рынке ипотеки доминируют иностранные дочки. Так что снижение цен ключевыми игроками заставит всех остальных пересмотреть ценовую политику или улучшить неценовые условия. К тому же такие тенденции уже наметились. «Происходит либерализация процесса ипотечного кредитования. Снижаются ставки, уменьшается размер первого взноса, увеличиваются сроки финансирования», - рассказывает заместитель председателя правления ОАО «Эрсте Банк» **Светлана Черкай** . В то же время финучреждениям, главное, не переусердствовать - опыт американских ипотечных кредиторов показал, что снижать ставки и одновременно упрощать доступ к ссудам опасно.

Рынок ожил

Снижая кредитные ставки, банкиры надеются оживить рынок недвижимости. В последние полгода на нем наблюдалось затишье, поэтому желающих взять ссуду (и способных ее вернуть) было не так много, как хотелось бы банкам. По словам директора департамента розничных продаж ТАС-Комерцбанка **Владимира Довгаля**, в этом году темпы роста ипотечного кредитования несколько замедлились. Хотя по данным Украинской национальной ипотечной ассоциации, в первые шесть месяцев 2007-го они оставались внушительными: финучреждения выдали в 2,3 раза больше ипотечных кредитов, чем за аналогичный период прошлого года. С начала 2007-го общий прирост ипотечного портфеля банков составил 11,9 млрд гривен. Такой рост обеспечило развитие кредитования под залог земли и финансирование коттеджного строительства. «Объемы ссуд на коттеджное строительство выросли в два-три раза. Сейчас это одно из наиболее перспективных направлений ипотечного кредитования», - отмечает заместитель начальника управления розничного банкинга Укргазбанка **Дмитрий Замотаев** . По словам директора департамента ипотечного кредитования Правэкс-Банка **Дмитрия Буца** , около 15% всех ипотечных заявок в учреждение поступают от покупателей домов.

Банкиры признают, что в нынешнем году украинцы предъявляли сравнительно невысокий спрос на кредиты, поскольку темпы роста доходов украинцев не поспевают за повышением цен на жилье. Сказались и регуляторные проблемы (в августе Министерство юстиции запретило нотариусам одновременно с договором купли-продажи оформлять ипотечный договор, но впоследствии отменило это решение). Однако удешевление ссуд способно улучшить ситуацию. Некоторые банки надеются в четвертом квартале нарастить ипотечные портфели минимум на 30%.

Ставки по ипотечным кредитам продолжат падать (помешать этому может только серьезное ухудшение экономической ситуации в стране, например, дефицит валюты на межбанке и замедление темпов роста денежной массы). В ближайшие полгода лидеры рынка ипотечного кредитования могут снизить стоимость займов в гривне еще на 0,5-1 процентных пункта, а в инвалюте - на 0,5 процентных пункта. При этом удешевлять кредиты под давлением конкуренции придется и финучреждениям, не располагающим лишними средствами. При благоприятных макроэкономических условиях ставки по гривневым и валютным ссудам продолжат сближаться - к 2009 году разница между ними будет очень незначительной.