

---

Кредитование населения, а также малого и среднего бизнеса сегодня находится в стагнации. Эти рынки для банков непривлекательны. Но так ли безнадежна ситуация, как может показаться на первый взгляд? О чем говорит статистика? Есть ли предпосылки роста? Каковы перспективы на ближайшие годы?

## Рынок кредитования МСБ и ипотечного кредитования: есть ли перспективы?

С начала 2016 г. банковской системой России выдано кредитов на сумму 2 557 729 млн руб. Среди них 45% (1 152 756 млн руб.) получили субъекты малого и среднего предпринимательства/бизнеса (далее — МСП/МСБ). Крупному бизнесу выдано 999 661 млн руб. (39%). Население России за февраль 2016 г. получило 405 312 млн руб. (16% общего объема кредитования). Кредитно-финансовые операции для субъектов крупного бизнеса как в целом в системе кредитования, так и под залог недвижимости носят закрытый характер. Более доступна информация о кредитовании (в т.ч. под залог недвижимости) населения и МСП. На этих видах кредитования мы и сосредоточимся.

### Рынок кредитования малого и среднего предпринимательства

Малый бизнес характеризуется тем, что он более мобилен и легче приспосабливается к изменяющимся экономическим условиям, хотя его инвестиционные возможности зачастую невелики. Источники финансирования необходимы малым предприятиям как в период становления, так и в процессе развития. Традиционные источники средств для крупных предприятий — самофинансирование за счет прибыли и займы на рынке капитала путем выпуска собственных ценных бумаг — для малого бизнеса недоступны или крайне ограничены. Наиболее востребованными источниками финансирования для этих предприятий становятся банковские кредиты и финансовые субсидии государства.



**Юрий ПАНЬКОВ,**  
*Swiss Appraisal в России и СНГ, ведущий оценщик, RICS*

## Юрий ПАНЬКОВ

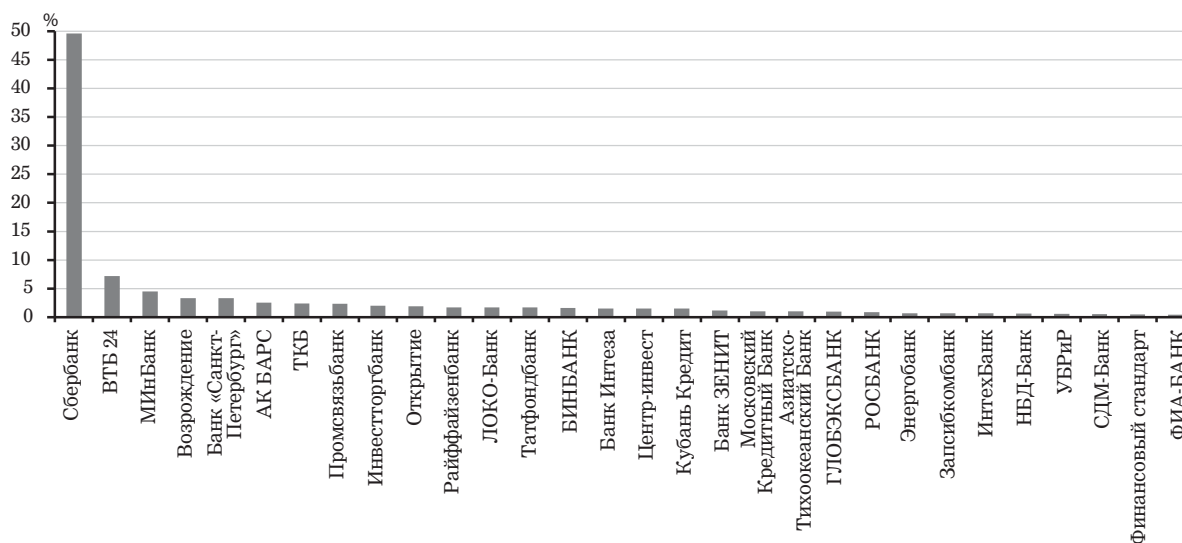
## Основные тенденции

Объем выданных за III квартал 2015 г. кредитов МСБ составил 1,5 трлн руб., что на 21% меньше результатов аналогичного квартала прошлого года, при этом темп сокращения выдачи замедлился (за II квартал он составлял –36%). Банки из топ-30 по активам в III квартале 2015 г. выдали на 18% больше кредитов МСБ, чем за II квартал, в то время как остальные участники рынка прибавили в среднем 12%. Несмотря на это, по сравнению с данными на 1 октября 2014 г. портфель кредитов МСБ крупных банков сократился на 13%, а портфель прочих банков вырос на 7%. Топ-30 банков по размеру портфеля кредитов, выданных субъектам МСП, представлены на рис. 1.

Рынок МСП отличается высокой волатильностью. В период экономического подъема субъекты МСП стремительно развиваются, а в период спада так же стремительно теряют обороты. Это естественный процесс, потому что при сокращении оборотов крупные компании сокращают лимиты и объемы операций в основном за счет мелких подрядчиков. Для небольшого предприятия потеря даже одного крупного заказчика может оказаться летальной. Кроме того, мелкие предприятия более чувствительны к сокращению платеже-

Рисунок 1

## Топ-30 банков по размеру портфеля кредитов, выданных субъектам МСП, на 01.10.2015



Источник: расчет Swiss Appraisal.

---

## Рынок кредитования МСБ и ипотечного кредитования: есть ли перспективы?

---

способности населения. Поэтому нестабильность на финансовых рынках, как внутреннем, так и глобальном, всегда отрицательно сказывается на активности кредитования субъектов МСП.

Сегодня количество отказов в выдаче кредитов МСБ варьируется от 30 до 60%. Этот показатель зависит от размера компании, типа кредитного продукта, способа оценки заемщика и организационно-правовой формы предприятия (разумеется, индивидуальным предпринимателям отказывают чаще).

Основные причины отказа в выдаче кредита:

- финансовое положение: низкая доходность бизнеса, нестабильность платежей, слабая диверсификация заказчиков/покупателей и поставщиков/подрядчиков, избыточная просроченная дебиторская задолженность и т.п.;

- платежеспособность: недостаточный объем обеспечения займа, низкая ликвидность активов (при кредите без залога);

- учетная политика и взаимодействие с отчетными органами: непрозрачность отчетности, низкое качество и фальсификации при ведении бухгалтерского и номенклатурного учета, финансовая неграмотность;

- кредитная история: негативная история, закредитованность;

- стадия жизненного цикла: отсутствие опыта ведения бизнеса (стартап) в данной отрасли, отсутствие кредитной истории, отсутствие сведений о деловой репутации.

### Перспективы

Кредитная поддержка малого и среднего бизнеса — многосторонний и сложный процесс, требующий активной помощи государства. Для решения проблем кредитования субъектов МСП необходимы прагматичные комплексные действия:

- создание посреднических государственных организаций, занимающихся поиском кредитных учреждений для МСП;

- создание государственной структуры, главной целью которой будет повышение экономической и юридической грамотности предпринимателей;

- создание эффективной системы страхования выданных кредитором средств;

- пересмотр и сокращение списка документов, предъявляемых заемщиком, для упрощения процедуры выдачи кредита;

- возможное увеличение сроков кредитования;

- снижение процента за счет страхования выданных денежных средств;

Юрий ПАНЬКОВ

- создание специального ведомства для развития и контроля малого и среднего бизнеса;

- использование золотовалютного резерва для финансирования развития предприятий.

Высокие процентные ставки стали причиной, по которой кредитование МСБ развивается довольно медленно. Решением проблемы могут стать:

- снижение процентной ставки для предприятий с положительной кредитной историей;

- возможное увеличение сроков кредитования при сохранении или уменьшении процентной ставки.

**Рынок ипотечного кредитования населения**

Покупка жилья в современной России прочно ассоциируется с ипотекой. Ипотечное кредитование — доминирующий источник финансирования покупки недвижимости, поэтому вопрос развития ипотечного кредитования особенно актуален в текущей экономической ситуации.

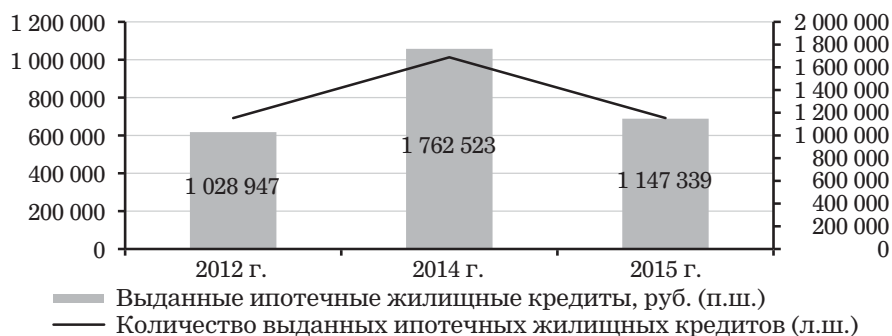
Основные тенденции:

- сокращение числа организаций, которые предоставляют ипотечные жилищные кредиты (ИЖК), на фоне уменьшения количества действующих кредитных организаций;

- снижение абсолютных показателей, характеризующих объемы предоставляемых ИЖК. Количество выданных ИЖК в 2015 г. составило 691 900, общая сумма — 1 147 339 млн руб., что более чем на треть ниже показателя 2014 г. и сопоставимо с уровнем 2012 г. (рис. 2);

Рисунок 2

**Выданные ипотечные жилищные кредиты**



Источник: расчет Swiss Appraisal.

---

## Рынок кредитования МСБ и ипотечного кредитования: есть ли перспективы?

---

— продолжение роста доли ИЖК, предоставленных в рублях. На начало 2016 г. в стране насчитывалось около 3,5 млн действующих ипотечных кредитов, из которых, по данным АИЖК, только 0,5% (17 500 кредитов) номинированы в иностранной валюте. Суммарная задолженность по валютным ипотечным кредитам составляет 126 200 млн руб., или около 3% от всего ипотечного рынка страны (3700 млрд руб.);

— дальнейшее увеличение задолженности по ИЖК. На 1 января 2016 г. она составила 3 920 442 млн руб. (4,9% от ВВП страны). Показатель за год вырос на 10%. А с 1 января 2009 г. (1 070 329 млн руб.) прирост составил 266%;

— уменьшение средневзвешенных сроков и повышение ставок по предоставленным ИЖК в рублях и иностранной валюте.

### Государственная поддержка

Важнейшей антикризисной мерой стало продление господдержки ипотечного кредитования. Программа субсидирования ипотеки начала действовать 1 марта 2015 г. По сведениям Минфина России, с начала ее запуска было выдано 227 600 ипотечных кредитов на сумму 405 100 млн руб. (объем субсидий — 3336 млн руб.).

Ипотечный кредит по данной программе предусматривает ставку, не превышающую 12% годовых, первоначальный взнос не должен превышать 20% от стоимости приобретаемой недвижимости, а срок погашения займа — 25–30 лет.

Программа господдержки изначально была рассчитана до 1 марта 2016 г. Сообщалось, что при ее продлении финансирование программы будет расширено с 700 до 1000 млрд руб.

По данным Минфина России, объем выдачи кредитов по государственной субсидии за март–декабрь 2015 г. составил 210 633 кредита на сумму 374 300 млн руб. (т.е. 30,4% от общего количества выданных с начала года кредитов и 32,6% от рублевого объема выданных кредитов). Если производить подсчет с момента запуска программы, доля кредитов по госпрограмме составляет 35,1% в количественном выражении и 37,5% в денежном выражении.

Кроме того, существует программа реструктуризации валютных кредитов. За помощью по программе могут обращаться социально незащищенные категории граждан:

— граждане, имеющие хотя бы одного ребенка или являющиеся опекунами (попечителями) одного или более несовершеннолетних детей;

— ветераны боевых действий;

---

## Юрий ПАНЬКОВ

---

— граждане с ограниченными возможностями или имеющие детей-инвалидов.

По условиям программы валютный кредит будет реструктурирован банком в рубли по курсу Банка России. При этом ставка по кредиту в рублях составит 12% годовых. Заемщик совместно с банком может выбрать либо единовременное списание 10% остатка кредита (до 600 тыс. руб.), либо предоставление периода помощи до 18 месяцев. На это время ежемесячный платеж снижается на 50% от планового путем снижения ставки или перевода кредита в рубли по курсу ниже курса Банка России.

С заявлением о реструктуризации заемщику необходимо обращаться в банк, где был оформлен ипотечный кредит. В государственной программе участвуют более 70 банков, на долю которых приходится 97% ипотечного рынка. В их числе крупнейшие банки по выдаче ипотечных кредитов: Сбербанк, ВТБ 24, РОСБАНК, Газпромбанк, ДельтаКредит и др.

### Портрет ипотечного заемщика

Потенциальные заемщики, видя ситуацию в экономике, либо вообще отказываются от идеи брать ипотечный кредит, либо подходят к вопросу более осторожно. Традиционно банки выдают ипотеку на срок от 1 года до 25–30 лет. Однако, как показывает практика, чаще всего заемщики оформляют кредит на срок от 10 до 20 лет. А вот оформить ипотеку на короткий период, до 5 лет, решается все меньше и меньше потребителей.

Во втором полугодии 2015 г. более половины всех ипотечных займов были оформлены на срок от 10 до 20 лет. Относительно первого полугодия 2015 г. их доля выросла и составила 55,8%. Кредиты на такой период оформляют преимущественно молодые люди в возрасте от 30 до 40 лет. Относительно первого полугодия 2015 г. их количество даже немного выросло. Реже всех кредиты на срок от 10 до 20 лет оформляют потребители старшего возраста (от 50 лет), а в условиях нестабильной экономической ситуации их стало еще меньше. Если в первом полугодии 2015 г. они составляли 6% заемщиков данной категории, то во втором — всего 3%.

Однако на смену осмотрительным покупателям все чаще приходят случайные, не вполне представляющие себе масштабы и сложности выплат ипотечных кредитов. С начала 2015 г. неизменно ухудшается портрет ипотечного заемщика по сравнению с 2013 и 2014 гг. Сегодня порядка 65–70% потенциальных заемщиков можно отнести к категории проблемных: это люди, которые не имеют достаточного

---

## Рынок кредитования МСБ и ипотечного кредитования: есть ли перспективы?

---

дохода для получения требуемой суммы, работают в сферах и компаниях повышенного риска (пожарные, летчики, работники МЧС и т.д., а также сотрудники компаний, где идет процедура банкротства), не владеют иными активами для пополнения семейного бюджета (дополнительной недвижимостью, ценными бумагами и т.д.) и имеют высокий уровень закрежденности.

Сегодня отчетливо видно несоответствие пожеланий заемщиков их реальным возможностям: все больше становится людей, которые при ежемесячном доходе не более 50 тыс. руб. рассчитывают получить в кредит порядка 7–8 млн руб. Но для такого размера кредита сумма ежемесячного платежа должна составлять не менее 80 тыс. руб.

Конечно, перспективы рынка ипотечного кредитования пока непредсказуемы, но не безнадежны. Очевидно, что при острой необходимости улучшения жилищных условий клиенты все же будут обращаться за этим продуктом. Государство должно принимать активное участие в поддержке рынка ипотечного кредитования, помогать удерживать его на плаву и по возможности постепенно развивать. Возрождение ипотеки в дальнейшем может обойтись государству значительно дороже. Ведь ипотека — это драйвер экономического роста. За ней стоит развитие строительной отрасли и сопровождающих ее производств. Кроме того, сегодня индикатором экономического роста в стране остается только внутренний спрос. А стимулировать его на рынке жилья можно за счет ипотеки.

### Особенности кредитования строительных компаний

Строительная отрасль характеризуется рядом особенностей:

- низкая обеспеченность собственными оборотными средствами;
- длинный период освоения денежных средств;
- поэтапное осуществление денежных расчетов.

Одним из наиболее популярных видов инвестиций в строительстве является банковское кредитование. Наиболее часто используемыми кредитными продуктами, которые принимаются строительными компаниями, являются:

- кредит на пополнение оборотных средств. Преимуществом данного продукта является единовременное получение денежной суммы, с помощью которой можно финансировать строительные работы. Недостаток — высокие процентные ставки и проблемы с обеспечением, которые мешают заемщику выполнять кредитные обязательства;

- кредит под поручительство гарантийных фондов поддержки предпринимательства. Особенность данного продукта в том, что основ-

---

**Юрий ПАНЬКОВ**

---

ное обеспечение кредита осуществляется этими фондами, а на оставшуюся часть кредита заемщик предоставляет свое имущество в залог. Зависимость строительной компании от данных фондов — недостаток этого типа;

— кредит в рамках проектного финансирования. Является наиболее предпочтительным вариантом для строительной отрасли. Проектное финансирование — вид кредитования, в рамках которого заемщиком является специально созданное юридическое лицо, реализующее данный проект, а основным источником расчетов с кредиторами являются поступления от данного проекта и создаваемые в рамках проекта активы. Данный тип финансирования присущ в большей степени крупным и дорогостоящим проектам, например строительство объектов энергетики, путепроводов. Преимущество данного продукта в том, что он способствует относительной независимости заемщика, а расчеты с кредиторами происходят уже после завершения проекта, то есть после получения доходов от его реализации. Кроме того, зачастую банки устанавливают индивидуальные и невысокие процентные ставки для каждого проекта. На обеспечение кредита в виде проектного финансирования влияют следующие факторы:

- сумма кредита;
- целевое назначение проекта;
- срок кредитования;
- вид обеспечения;
- деловая и профессиональная репутация заемщика.

Сдерживает развитие кредитования строительных организаций ряд факторов:

- существенный размер долговых обязательств строительных компаний, которые ограничивают возможности по увеличению оборотного капитала, стабилизации финансовой устойчивости;
- отсутствие у строительных компаний ликвидного обеспечения по кредиту из-за изношенности основных фондов;
- отсутствие осмысленной государственной политики по внедрению инновационных технологий в строительство;
- слабое развитие нормативного, методического и кадрового обеспечения.

Кредитование строительных организаций — весьма доходное и перспективное направление деятельности банков, но, несмотря на это, оно связано с высокими рисками. 