

ПРИЗРАК

ИПОТЕКИ БРОДИТ ПО РОССИИ

АВТОР:

Альберт Акопян





ГОВОРЯТ, ЧТО РУССКИЕ, КОГДА ПО-НАСТОЯЩЕМУ ПРИЖМЕТ, С ЭНТУЗИАЗМОМ БЕРУТСЯ ЗА СМЕЛЫЕ РЕФОРМЫ. И, ДОСТИГНУВ ПЕРВЫХ СКРОМНЫХ УСПЕХОВ, БЫСТРО К НИМ ОХЛАДЕВАЮТ. В РОССИИ ЗАРАБОТАЛА ПРОГРАММА СУБСИДИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНОЙ СТАВКИ. В ЭТОМ ГОДУ ПРАВИТЕЛЬСТВО ВЫДЕЛИЛО БАНКАМ 20 МЛРД РУБ. ЭТО ПОЗВОЛЯЕТ ИМ УДОВЛЕТВОРИТЬ ЗАЯВКИ НА 400 МЛРД РУБ. ПРИ СТАВКЕ ДЛЯ ПОЛУЧАТЕЛЯ 12% ГОДОВЫХ.

Напомним предысторию. С 16 декабря прошлого года Центробанк РФ резко, сразу на 6,5 пункта — с 10,5 до 17,0% годовых — повысил ключевую ставку. Пресс-релиз ведомства объяснил это «необходимостью ограничить девальвационные и инфляционные риски». Глава Центробанка Эльвира Набиуллина прокомментировала этот шаг так: благодаря новой ставке Центробанка рублевые вклады станут для россиян более привлекательными.

Все впали в ступор. Все, кроме Госдумы, разумеется: там российской экономике предрекли скорую гибель. Страна недоумевала полтора месяца, из которых, впрочем, три недели пришлось на период между католическим Рождеством и старым Новым годом, когда все и так традиционно находятся в недоумении.





Закон № 214-ФЗ при каждом новом кризисе обеспечивает банкирам долю девелоперских активов, а то и отдает им в руки все активы целиком

Но уже 2 февраля 2015 года ключевая ставка уменьшилась на два пункта — до 15%. И ничего страшного не произошло, рубль не обвалился. С той же периодичностью раз в полтора месяца ставка регулятора была снижена с 16 марта до 14%, с 5 мая — до 12,5%.

Строго говоря, до возврата к 10,5% регулятору остается сделать два шага по одному процентному пункту. Если закладывать полтора месяца на шаг, то это август. Хотя правительство решило подстраховаться: по его

распоряжению программа субсидирования льготной ставки ипотечного кредитования прекратится при снижении ключевой ставки Центробанка до 9,5%. Значит, примерно сентябрь-октябрь. Получается, срок программы субсидирования займет около года.

Но намечается другая проблема. 20 мая первый заместитель председателя правления Сбербанка России Максим Полетаев сказал следующее: «По ипотеке с государственной поддержкой, которая у нас под 11,9%, объем заявок на 18 мая — 120 млрд руб., где-то 64 тыс. заявок. <...> у нас объем жилищного кредитования приблизился к 2 трлн руб.». Он полагает, что лимит, который выделен Минфином, будет исчерпан к июлю. Между прочим, доля Сбербанка — около половины тех 20 млрд руб.

Глава Минстроя Михаил Мень еще за две недели до этого сообщил: «Мы ведем

Страна недоумевала полтора месяца, из которых, впрочем, три недели пришлось на период между католическим Рождеством и старым Новым годом, когда все и так традиционно находятся в недоумении



переговоры с Минфином не о снижении (субсидируемой. — Прим. автора) процентной ставки с 12 до 11, например, а о расширении (объема финансирования сверх 20 млрд руб. — Прим. автора), чтобы закрыть всю потребность. Пока сроки называть не буду». Тонкие места есть, но ситуация рабочая, и существуют разные пути для ее решения.

Намерение отпустить ипотечную ставку в свободное плавание при ставке

Центробанка 9,5% выглядит довольно смелым шагом. Такая ставка уже была — с 5 ноября по 12 декабря прошлого года. Так вот, в ноябре ставка по ипотечным кредитам подобралась к 12,85% годовых. Зачем банкам на этот раз ограничивать себя 12%? В прошлый раз, по их утверждениям, ставка Центробанка 9,5% была проблемной для ипотечного кредитования.

Они привыкли к другому. С 13 сентября 2013 года по 3 марта 2014-го ключевая ставка Центробанка составляла 5,5%. А средняя ставка выдачи ипотечных кредитов, по данным АИЖК, тогда же, в январе-мае 2014 года, равнялась 12,2%. Почувствуйте разницу.

Конечно, товар продается за столько, за сколько покупается. И если с 25 апреля по 25 июля прошлого года ставка Центробанка была зафиксирована на уровне 7,5%, то есть на целых два пункта выше, чем

С 16 декабря прошлого года Центробанк РФ резко — с 10,5 до 17,0% годовых — повысил ключевую ставку. Пресс-релиз ведомства объяснил это «необходимостью ограничить девальвационные и инфляционные риски»



Банки не жадные. Складывается впечатление, что их на каком-то уровне попросили напрячься на какой-то срок. По истечении этого срока они справедливо надеются на возвращение к тем же условиям

в 2018 году будут уже реальностью, мы с вами в 2018–2019 годах увидим вот такие кредитные ставки по ипотечным кредитам: 7–8%, это все реально». Но мало ли такого раньше говорилось?

Кстати, в конце апреля глава Минэкономразвития Алексей Улюкаев отметил, что ожидаемый уровень инфляции в 2018 году — 5%. То есть ипотечная ставка составила бы те же 7% с небольшим. Таким образом, Игорь Шувалов не озвучил ничего нового. Но раньше банкиры понимающе улыбались. А тут — на тебе.

Эксперты, которые представляют полтора десятка банков, дружно утверждают: размер ипотечной ставки, приведенной Игорем Шуваловым, реален только в том случае, если у банков будут источники долгосрочного финансирования по ставкам от 2–3 до 5,5%. Пока это недостижимая мечта.

Видимо, в банковском сообществе достаточно ясно поняли, что слова Шувалова о 7–8% по ипотечным кредитам в 2018–2019 годах означают поставленную задачу. Долгие годы власти строили экономическую политику

Программа субсидирования льготной ставки ипотечного кредитования прекратится при снижении ставки Центробанка до 9,5%

до марта 2014-го, то средняя ипотечная ставка, по словам руководителя аналитического центра АИЖК Анны Любимцевой, выросла к середине июля всего на 0,5 пункта — до 12,7%.

Банки не жадные. Складывается впечатление, что их на каком-то уровне попросили напрячься на какой-то срок. По истечении этого срока они справедливо надеются на возвращение к тем же условиям. А у властей в отношении банковской системы (по крайней мере, в отношении ипотечного кредитования) на уме что-то другое. Иначе трудно понять, почему банковское сообщество так бурно и молниеносно отреагировало на дежурную в обычных условиях фразу первого заместителя председателя правительства РФ Игоря Шувалова.

На всероссийском совещании «Ситуация в строительной отрасли России» 15 мая Игорь Шувалов привел такой расчет: «Если среднесрочные наши прогнозы по инфляции





на максимальной поддержке банковской системы. Чего стоит закон о долевом строительстве № 214-ФЗ, фактически вынудивший девелоперов кредитоваться у банков, а не напрямую и беспроцентно у покупателей жилья. Этот закон при каждом новом кризисе обеспечивает банкирам долю девелоперских активов, а то и отдает им в руки все активы целиком.

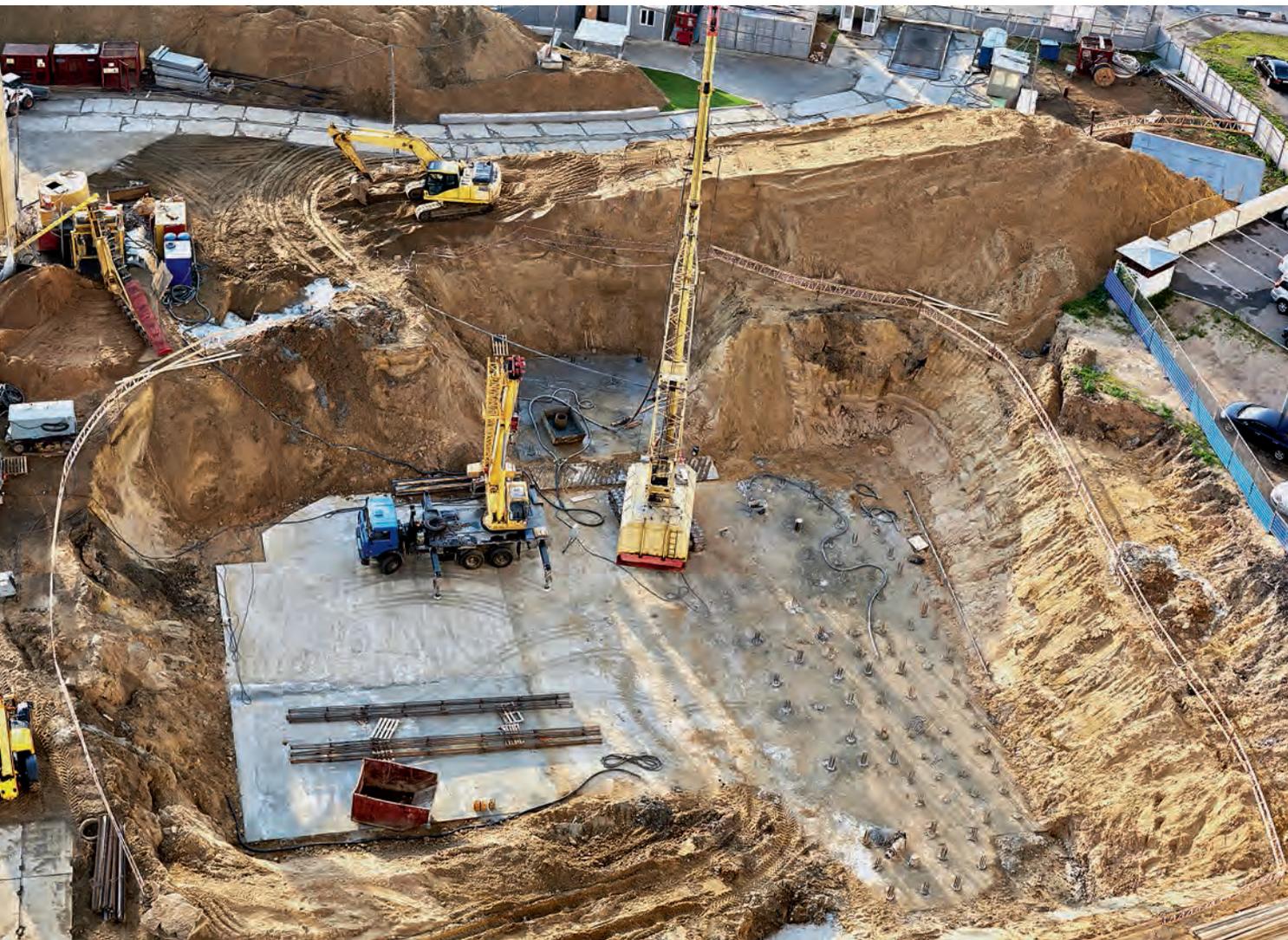
Банки стали девелоперами — кредитор и кредитуемый в одном флаконе. Где результат? В мае на всероссийском совещании «Ситуация в строительной отрасли России» глава корпорации «Баркли» Леонид Казинец выразил такую позицию: качество управления банками своими строительными активами — «большой вопрос», им следовало бы больше заниматься своей профильной деятельностью.

Глава «Баркли» считает, что государству нужно законодательно разграничить два вида

Не исключено, что острая фаза кризиса миновала. Но ситуация с ипотекой вовсе не такая радужная, какой ее хотели бы видеть чиновники

деятельности, чтобы банки не могли становиться активными девелоперами. И это мнение не только владельца одной из строительных компаний, но и члена Совета при Президенте РФ по жилищной политике и повышению доступности жилья и Экспертного совета при правительстве РФ.

Похоже, экономическую модель России ждут серьезные изменения. Никакой паники и аврального спасения банков и ипотеки не было. Только самый ленивый из экономистов



Если среднесрочные прогнозы по инфляции в 2018 году будут уже реальностью, мы в 2018–2019 годах увидим по ипотечным кредитам 7–8%

не указывал последние несколько лет на то, что рост средних доходов в стране значительно обгоняет рост производительности труда. Никогда прежде россияне не жили так сытно — несмотря на все кризисы и конфликты.

Но падение производительности означает, что экономика становится все более неконкурентоспособной. Экономист Игорь Николаев еще три года назад относил неизбежное начало кризиса на 2015 год. По известным причинам он был спровоцирован чуть раньше.

Как нельзя вовремя подоспели санкции. Их усилили контрсанкциями. Цена доллара взлетела с 33 до 80 руб., все взвыли, она упала до 50 руб., все облегченно вздохнули: жизнь-то налаживается. Но вот уйти ниже 50 руб. Центробанк доллару не разрешает.

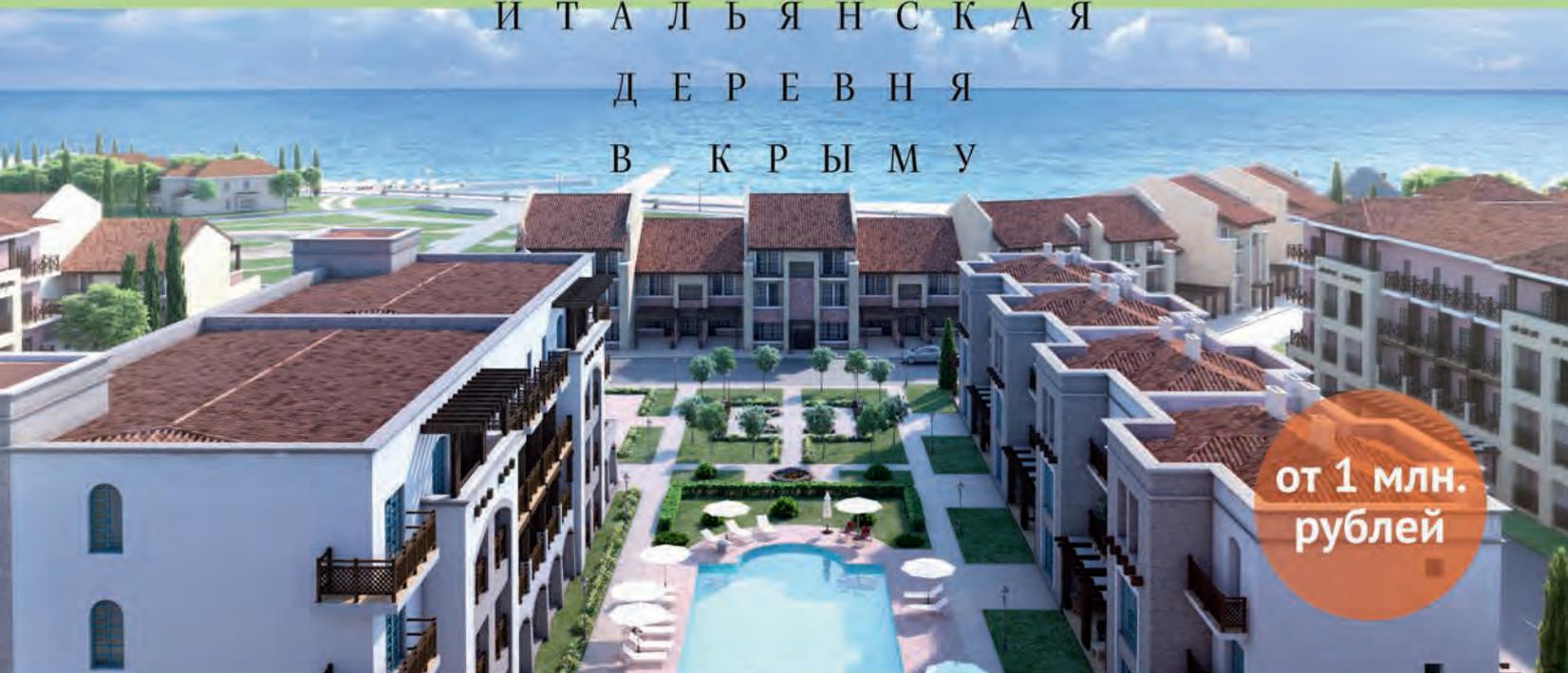
Не будем обсуждать успехи импортозамещения и т.п. Но вот Игорь Шувалов в середине мая сказал: «Постоянное апеллирование к кризису уже неуместно. Необходимо переходить к повестке развития». Через несколько дней его поддержал глава Сбербанка России Герман Греф: «Сегодня мы ни о чем с уверенностью не можем говорить, но острая фаза, на мой взгляд, прошла».

Не исключено, что острая фаза миновала. Но ситуация с ипотекой и с рынком недвижимости вовсе не такая радужная, какой ее хотели бы видеть чиновники. (АН)



ITALIAN
VILLAGE
CRIMEA

И Т А Л Ь Я Н С К А Я
Д Е Р Е В Н Я
В К Р Ы М У



от 1 млн.
рублей

Для любителей моря и солнца!

1 квартал 2016 г.



"Итальянская деревня
в Крыму", "Палермо"

от 33 750 р.

4 квартал 2016 г.



"Итальянская деревня
в Крыму", "Капри"

от 33 750 р.

КОМПЛЕКС СДАН!

4 квартал 2015 г.



Клубный комплекс
"Черноморский"

от 52 000 р.



Коттеджный комплекс
"Солнце и море"

от 51 000 р.

1 квартал 2016 г.



Комплекс таунхаусов
"Тарханкут Life"

от 40 000 р.

**НЕДВИЖИМОСТЬ
В КРЫМУ У МОРЯ
ОТ ЗАСТРОЙЩИКА**

г. Симферополь,
пр. Кирова/ул. Ленина,
29/1, оф. 410-411

+7 985 808 19 24,
+7 978 733 86 11,
info@vskinvest.ru

8 800 250 62 05
для бесплатных звонков
из регионов России
vskinvest.ru

