

Автор: Константин АНОХИН

Летом 2008 года возможность превратить в реальность **мечту о своем домике** в деревне была достаточно высокой: зарплаты росли, ипотечные **ставки снижались**. В 2010 году, после практически мертвого сезона на рынке загородной ипотеки, банки вновь начали заявлять о своих намерениях **кредитовать покупку** загородной недвижимости. Однако сегодня желающих влезть в долги за загородный домик пока не наблюдается — **ставки по кредитам высоки**, а зарплаты продолжают снижаться.

Загородная ипотека. ЛЕТНЕЕ ОБОСТРЕНИЕ





Начало июля ознаменовалось сообщением **президента России Дмитрия Медведева** на одной из встреч с российскими бизнесменами о том, что ипотечная ставка непременно снизится. Но не сразу. По его словам, неплохая динамика в этом направлении наметилась до кризиса: ипотечная ставка несколько лет подряд ощутимо и неуклонно снижалась, пока это движение не остановил кризис.

» ГАДАНИЯ НА СТАВКАХ

Правда, даже сегодня, когда ставка рефинансирования достигла рекордно-го минимума, это пока очень слабо коррелируется с размером ипотечных ставок, которые предлагают банки. Российский президент это объяснил так: «Конечно, банки — это жирные коты, зарабатывающие больше, чем малые и средние предприятия, но они тоже не изолированы от мировой ситуации. Они смотрят, что происходит в мире, что происходит в Америке, и начинают гадать на кофейной гуще, в какой момент может произойти финансовый коллапс». В заключение своего пассажа по поводу развития ипотеки Дмитрий Медведев утешительно заверил свой потенциальный электорат в том, что государство непременно будет пытаться и дальше влиять на банки в смысле снижения ипотечных ставок, но делать это будет

владельцем хоть небольшого земельного участка с домиком, но за пределами Кольцевой дороги, в последние годы достаточно активно двигало развитие загородного строительства. А благодаря ипотечным программам по загородной недвижимости, которые были выведены на рынок многими банками, статус латифундиста стал доступен не только владельцам крупных компаний и чиновникам высокого ранга, но и гражданам с гораздо меньшим достатком и менее высоким социальным статусом.

Правда, получить ипотечный кредит на покупку земельного участка или загородного дома было сложнее, чем на приобретение квартиры. Число банков, предлагающих такой кредит, было гораздо меньше тех, кто развивал «квартирную» ипотеку. Это объяснялось меньшей ликвидностью объекта кредитования на рынке загородного объекта по сравнению с городской квартирой.

» ЗАГОРОДНОЕ ОБОСТРЕНИЕ

Многие банки выдвигали для заемщиков условия, по которым загородный дом должен был находиться в собственности заемщика, быть законченным строением в удовлетворительном состоянии и не иметь существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могли бы привести к аварийности

Банки — это **жирные коты**, зарабатывающие больше, чем предприятия, но они тоже **не изолированы** от мировой ситуации. Они смотрят, что происходит в мире, в Америке, и начинают **гадать** на кофейной гуще

«не вступую», поскольку невозможно в директивном порядке Сбербанк или какой-либо региональный банк заставить снизить ипотечную ставку.

Заявления о том, что ставки по ипотеке непременно будут снижаться, продолжают регулярно звучать в выступлениях как президента, так и премьера. Надо сказать, что внимание первых персон государства к этой теме воспринимается с оптимизмом не только строительными бизнесменами, для которых ипотека играет на развитие строительного рынка, но и россиянами, мечтающими о смене арендованного жилья на свой угол или покупке загородного домика. Кстати, желание стать

дома. Некоторые банки устанавливали возрастной ценз не только для потенциальных заемщиков, но и самого строения. Кроме того, дом должен был находиться в населенном пункте, будь то коттеджный поселок, деревня, садоводческое товарищество или дачный кооператив; иметь постоянное электроснабжение от внешнего источника, водоснабжение и отопление, а также в этом населенном пункте должна быть дорога, по которой можно было бы проехать на легковом автомобиле в любое время года.

Очевидно, что если уж к кредитованию покупки загородного дома предъявлялись такие условия, то условия

кредитования покупки земельного участка без построек были еще более суровыми. В целом ипотечное кредитование загородной недвижимости для банков было второстепенным, по сравнению с предоставлением ипотечных кредитов на покупку квартир. Дело в том, что к вопросу о более низкой ликвидности загородного рынка, а, следовательно, и длительному сроку экспозиции объекта добавлялись сложности оценки объектов загородной недвижимости. Зачастую доходило до того, что из-за необъективной оценки стоимости загородной недвижимости банки вынуждены были про-

дачи» год от года становился все популярнее на рынке загородного жилья и спрос на них постоянно увеличивался. Кроме того, стала заметной тенденция, когда загородный дом все чаще стал рассматриваться как альтернатива городской квартире. А минимальный процент по ипотеке перед самым кризисом, в расцвет кредитования заемщиков, опускался до 10% при первоначальном взносе в 30%. Ипотечными кредитами пользовались даже покупатели элитной загородной недвижимости, чего поначалу не ожидали риэлторы. По словам **гендиректора компании «Загородь»**

в ипотеку, примерно одинаковы и достаточно жесткие. Как и прежде, дом, на покупку которого банки согласны рассмотреть заявку потенциального заемщика, должен быть подключен к системам электро-, тепло- и водоснабжения. Право собственности на дом, в том числе и на незавершенное строение, должно быть зарегистрировано в Федеральной регистрационной службе, а право собственности на земельный участок, на котором расположен дом, должно быть зарегистрировано в ЕГРП (Единый государственный реестр прав — **Прим.ред.**). Помимо требований к расположению дома, наличию подъездных путей к нему, на решение банка может повлиять то, из каких материалов он построен. Например, участники рынка довольно осторожно относятся к деревянным домам. Понятно, что, декларируя такие требования для заемщиков, банк стремится обезопасить свои риски по кредитованию и обеспечить объекту максимально возможную ликвидность на рынке, чтобы в случае невозврата кредита можно было продать дом или участок.

Ставки по кредитам заявляют от 12 до 16% годовых в рублях и от 10 до 15% в валюте, в зависимости от суммы кредита и срока кредитования. Срок кредитования в среднем от 15 до 30 лет. При этом они готовы рассматривать предоставление кредита под залог либо имеющейся недвижимости (например, квартиры), либо приобретаемого дома или земельного участка.

Однако при выполнении всех требований со стороны банков и предоставлении всех перечисленных условий сегодня претендент на кредит должен быть готов к тому, что в лучшем случае ему придется помимо кредита заплатить также немалые суммы по страховке и проценты за оформление сделки. В худшем случае он может получить от банка отрицательных ответ на свой запрос без объяснений причин отказа.

Впрочем, сегодня нельзя забывать и о другой стороне, без которой невозможно развитие рынка загородного ипотечного кредитования. А именно, о платежеспособном заемщике. По статистике, до кризиса, когда финансовых средств было в достатке как у кредитора, так и у дебитора, развитие рынка как раз и основыва-

Ставки по кредитам заявляют от 12 до 16 % годовых в рублях и от 10 до 15 % в валюте, в зависимости от суммы кредита и срока кредитования. Срок кредитования в среднем от 15 до 30 лет

водить свою, индивидуальную оценку объектов кредитования, стоимость которой иногда доходила до пары десятков тысяч долларов.

Тем не менее, сумасшедший спрос на земельные участки и дома, который был к тому же обусловлен высокой инвестиционной привлекательностью загородной земли, способствовал развитию загородной ипотеки. И, соответственно, постепенному снижению ставок.

В итоге рынок загородной недвижимости рос удивительными темпами — 20–40% в год. По данным аналитических отчетов, в 2006 году земельные участки по некоторым подмосковным направлениям всего за несколько месяцев дорожали на 30–40%. Правда, речь идет о Рублево-Успенском и Новорижском направлениях, на расстоянии до 25 км от МКАД. Но с не меньшей динамикой цена на участки и дома росла и на других направлениях, которые по престижности нельзя сравнить с вышеупомянутыми, — Горьковском, Щелковском, Новорязанском. В том же 2006 году резко начали дорожать загородные дома и участки, расположенные в дальнем Подмосковье. Так, стоимость объектов, расположенных на расстоянии 80 км от МКАД, в 2006 году увеличилась на 15–20%, а на удалении свыше 150 км — на 7–10%. Рост цен объяснялся тем, что концепция «дальней

Евгения Иванова, в 2003–2004 годах считалось, что рынка элитной недвижимости ипотечные схемы не коснутся. Однако начиная с 2005 года ситуация изменилась — покупатели попробовали ипотечное кредитование, и вплоть до кризисного 2008 года доля «элитных» покупателей, обратившихся в банк за ипотечным кредитом, достигла примерно 15% от всех сделок.

Разумеется, с наступлением кризиса развитие рынка услуг по предоставлению ипотечных кредитов на покупку загородной недвижимости и земельных участков практически прекратилось — в 2009 году процентные ставки по кредитам увеличились вдвое и достигли цифры в 21%. Ряд банков снова возобновил свои ипотечные программы только в начале 2010 года.

» ВРЕМЯ «Ч» — 2012-й

Сегодня об услуге кредитования покупки загородного дома или земельного участка заявляют не так много банков, которые и до кризиса являлись активными игроками на рынке загородной недвижимости. Среди них Абсолют банк, Сбербанк, ВТБ 24, Москоммерцбанк, Городской ипотечный банк, ДельтаКредит, Сосете Женераль Восток, Банк Москвы, Промсвязьбанк, Международный Московский Банк, Росбанк, Славинвестбанк, СМП-банк. Условия, на которых они согласны играть

лось на том, что при всех сложностях и неудобствах по кредитованию ипотечных сделок (оценка объекта, недостаточная ликвидность) риск невыплат заемщиком платежей по кредиту был невысоким и уменьшался с каждым годом. Схема рынка, при которой платежеспособность населения росла, а ипотечные ставки снижались, обрела все большую устойчивость.

Если посмотреть статистику предкризисного периода, самый большой спрос (более 50%) на рынке загородной недвижимости приходился, по оценкам риэлторов, на «дешевые» объекты — земельные участки со строением стоимостью до \$200 тыс. На втором месте (около 20%) по объему предложений оказались объекты экономкласса с ценой \$200–400 тыс. Третье место (около 15%) занимал бизнескласс с ценниками \$400–800 тыс. за объект. И около 13% спроса приходилось на элитную недвижимость — с ценниками свыше \$800 тыс.

По подсчетам экспертов, при покупке загородной недвижимости наименьшую заинтересованность в ипотечных кредитах проявляли именно покупатели элитной недвижимости. А наибольший интерес к ипотеке был среди покупателей объектов в сегменте «дешевых» и «экономкласса». То есть именно на этом сегменте покупателей сильнее всего отразился кризис. Например, по официальным данным, в 2008 году уровень безработицы экономически активного населения (предположительно именно к этой категории относятся потенциальные клиенты банков) составлял 0,8%, в 2009 году он подскочил до 1,6%, а в 2010 году, по предварительным данным, ожидается в пределах 1,4%.

Можно предположить, что представители экономически активного населения, которые ранее планировали покупку загородной недвижимости с помощью ипотеки и являются основной целевой аудиторией для банковских ипотечных программ, избежали увольнения или сокращения. Вполне возможно, но совсем уж маловероятно, что их зарплаты остались на докризисном уровне.

По данным Росстата, в прошлом году падение реальной зарплаты рос-

сиян (за вычетом инфляции) составило около 4%. Для сравнения: в 2008 году реальная зарплата выросла почти на 12%. По предварительным прогнозам Минэкономразвития, в 2010 году падение зарплаты продолжится, но замедлится, и по итогам года составит чуть меньше 1%. Начало же роста реальной зарплаты прогнозируется на следующий, 2011 год, — на 2,4%. В 2012 году ее рост ожидается еще более динамичным — на 3,1%. Как следует из официального макроэкономического прогноза Минэкономразвития на 2010–2012 годы, лишь в 2012 году реальная зарплата россиян приблизится к уровню 2008 года.

Несомненно, регулярные высказывания президента и правительства по поводу восстановления ипотечного рынка хотя бы до уровня 2008 года и дальнейшего снижения ипотечных ставок внушают оптимизм всем сторонам рынка. Однако не стоит переоценивать влияние высших фигур на основных игроков рынка — банки: командам из Кремля ипотечные ставки не подчиняются. Следовательно, мечтающим о домике в деревне ждать в ближайшее время ощутимого снижения ставок по ипотеке вряд ли стоит. Как минимум, до 2012 года. 

