



ЗДОРОВЫЙ СПРОС ВЫЛЕЧИЛ ИПОТЕКУ

АВТОР: Альберт АКОПЯН

Эксперты констатируют взрывной рост ипотечного кредитования. В прошлом году объем выданных ипотечных кредитов вырос в два раза, в первом квартале этого – на 40% по сравнению с тремя месяцами прошлого года. Но это не вызвало никакого повышения цен на жилье в России, что свидетельствует о том, что мы сегодня имеем здоровый рынок ипотеки и стабильный рынок недвижимости.

Подтверждает этот тезис и статистика: с января прошлого года ипотечные кредиты взяли 700 тыс. россиян. И, что немаловажно, банки захотели их выдать. Ипотечный спрос на этот раз — здоровый: на рынке нет инвесторов, которые рассчитывают на повышение цен. Люди покупают жилье для себя. Об этом свидетельствуют данные Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), недавно озвученные руководителем аналитического центра Анной Любимцевой. По словам эксперта, в прошлом году четко обозначилась тенденция к уменьшению среднего размера ипотечного кредита: по итогам 2011 года

он составил 1,37 млн руб. Это на 2% ниже показателя предыдущего года. Практически такую же среднюю сумму кредита — 1,5 млн — называет и первый заместитель председателя правления Росбанка Игорь Антонов.

Среди прочего это означает, что многие берут кредит для улучшения жилищных условий, например, при обмене двухкомнатной квартиры на трехкомнатную. Даже в Москве для этого достаточно 1,5–2 млн руб. И такой клиент для банка — идеальный заемщик: он вносит 70–80% стоимости залога. По словам руководителя ипотечной службы компании «Инком-Недвижимость» Льва Плещельмана, сегодня в Московском



регионе около 70 % ипотечных сделок проводится именно с целью улучшить жилищные условия.

В 2011 году показатель инфляции опустился до рекордных 6,1 % по пресловутой росстатовской корзине. К тому же в прошлом году были зафиксированы признаки роста жилищного строительства — правда, с учетом индивидуального жилья: оно строится без всяких программ и нацпроектов и обеспечивает основное увеличение объемов. Тенденции свидетельствуют, что экономика в целом и рынок недвижимости в частности могут надеяться на определенный период стабильности.

Ставки по кредитам в долларах и сегодня все еще ниже докризисных. Но их не берут: курс рубля к доллару «36 с полтиной» здорово ударил по почти миллиону «молодых и успешных». О прочих экзотических валютах вроде иены и швейцарского франка заемщики-экспериментаторы вспоминают как о кошмарном сне.

Апокалипсических картин домов с табличками for sale в России не наблюдалось, миллионов ипотечников, выброшенных на улицу, — тоже. Во всяком

случае, их слезы остались невидимыми миру. Но именно «валютчики» пострадали больше всех. И это парадоксальным образом сегодня тоже работает на рост кредитования — разумеется, в рублях.

Банки пересмотрели отношение к кредитованию без первоначального взноса. По программам АИЖК он должен составлять не менее 10 %, на практике банки редко опускают планку ниже 15–20 %. Сегодня ни у одного из 50 крупнейших российских банков нет в ипотечной линейке кредита без первоначального взноса. Несколько банков предлагают опции, снижающие денежную часть первоначального взноса: допустим, в специализированном ипотечном банке ДельтаКредит — до 5 %, правда, только с учетом материнского капитала и участия в программах страхования ответственности.

Процентная ставка по рублевым кредитам растет, и это вынужденная политика банков, но в остальном кредитные организации готовы работать на собственную привлекательность. Банкиры не критикуют предвыбор-

Банки предпринимают вполне осязаемые для заемщика решения: отменяют комиссии за рассмотрение заявки, за выдачу и обслуживание кредита, осторожно облегчают условия кредитования





Неизменной остается возможность досрочного погашения кредита. Половина покупателей, которые берут новые квартиры в кредит, стараются погасить его в течение первого года, а к концу трехлетнего срока ипотечников остается лишь 30 %. Основная масса клиентов рассчитывается по кредиту за семь лет. Согласитесь, для тех, кто затянул пояса, взяв 1,5 млн, право вырваться из долговой петли – одно из самых важных

ные пожелания первых лиц государства о скором снижении ипотечных ставок «до 6 % годовых», в интервью и пресс-релизах они деликатно относят это «скоро» за пределы среднесрочного планирования.

А пока банки азартно развивают линейки ипотечных продуктов и принимают вполне осознанные для заемщика решения: отменяют комиссии за рассмотрение заявки, за выдачу и об-

раются погасить его в течение первого года, а к концу трехлетнего срока ипотечников остается лишь 30 %. Основная масса клиентов рассчитывается по кредиту за семь лет. Согласитесь, для тех, кто затянул пояса, взяв 1,5 млн, право вырваться из долговой петли — одно из самых важных.

Однако картина не так уж безоблачна. По сообщению департамента информационной политики АИЖК, доля про-

Процентная ставка по рублевым кредитам растет, и это вынужденная политика банков, но в остальном кредитные организации готовы работать на собственную привлекательность

служивание кредита, осторожно облегчают условия кредитования и смягчают требования к заемщикам.

Неизменной остается возможность досрочного погашения кредита. По расчетам аналитика «Инвесткафе» Юрия Кочеткова, половина покупателей, которые берут новые квартиры в кредит, ста-

сроченных платежей в общем объеме ипотечной задолженности по-прежнему составляет около 3 %. Анализ сроков просроченной задолженности вызывает настороженность АИЖК: «из-за чрезмерной либерализации стандартов кредитования некоторыми участниками рынка в середине 2011 года существуют ри-

6-7 октября 2012 года

Ледовый дворец
ст. м. «Пр. Большевиков»

Выставка Зарубежной Недвижимости

INFOREAL

**ВЫСТАВКА
ЗАРУБЕЖНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Вход и консультации – бесплатные

По вопросам участия обращайтесь:
в России +7 812 3294986

www.realfor.ru



Организаторы



ски увеличения объемов просроченной задолженности». Существенно выросли доля и объем самой безнадежной задолженности сроком от 180 дней и больше. По данным на 1 марта этого года, ее доля составила 4,91 % против 3,57 % месяцем ранее.

Следующая и более сложная проблема — дисбаланс привлеченных и выданных средств. По словам директора центра маркетинговой стратегии и исследований ВТБ 24 Дмитрия Лепетикова, в 2011 году кредитование физических лиц в России выросло на 35,9%, а привлеченные средства населения — на 20,9%. Перекос приходится исправлять. Это значит, что продолжится рост как ставок по банковским депозитам, так и, увы, ипотечных ставок.

И совсем плохи дела с рефинансированием банковских кредитов, секьюритизацией. Как образно выразился в одном из недавних интервью президент Европейского трастового банка, председатель комитета Ассоциации российских банков по ипотечному кредитованию Андрей Крысин, банки не «переупаковывают» кредиты в ценные бумаги, а держат на своих балансах

в надежде на то, что когда-нибудь сложится благоприятная ситуация для продажи их инвесторам.

Но есть и хорошие новости. В апреле Госдума приняла в первом чтении законопроект, который снимает часть ограничений на размещение ипотечных ценных бумаг и снижает налог на них. «Налог на процентный доход, который банки получают при размещении ипотечных ценных бумаг, — 15%. Он сразу же делает дорогими деньги. Надо снизить этот налог до 10%, а может, даже и больше — соответственно, деньги, которые банки привлекают, будут дешевле», — уверен заместитель председателя комитета Госдумы РФ по финансовому рынку Анатолий Аксаков.

Впрочем, ждать окончательного принятия закона и последующего снижения ставок генеральный директор Real Estate Consult Михаил Храмов не советует: «Эта мера в лучшем случае остановит рост ставок. О начале их реального снижения при благоприятных условиях можно будет говорить не ранее чем через пару лет. Поэтому актуально все то же правило: «Покупайте не до и не после, а тогда, когда вам нужно».

Ставки по кредитам в долларах и сегодня все еще ниже докризисных. Но их не берут: курс рубля к доллару «36 с половиной» здорово ударил по почти миллиону «молодых и успешных». Апокалипсических картин домов с табличками for sale в России не наблюдалось, миллионов ипотечников, выброшенных на улицу, — тоже. Во всяком случае, их слезы остались невидимыми миру. Но именно «валютчики» пострадали больше всех. И это парадоксальным образом сегодня тоже работает на рост кредитования — разумеется, в рублях