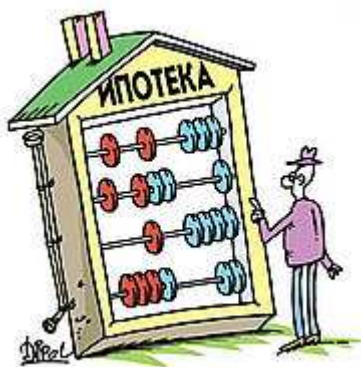


Что стало с ипотекой?



Генеральный директор «МИЭЛЬ-Брокеридж» Алексей Шленов говорит, что с началом кризиса условия ипотечного кредитования, действительно, ужесточились, процентные ставки возросли с докризисных 9-14% до 20-25%. С нуля до 30% вырос размер минимального первоначального взноса, а также ужесточились требования к заемщикам. «Однако по итогам сентября текущего года мы отмечаем позитивные тенденции в ипотечном кредитовании», - отмечает Алексей Шленов.

Можно сказать, что в какой-то степени кризис остался позади. Об этом свидетельствует тот факт, что банки, прекратившие в кризисных условиях выдавать ипотечные кредиты, возобновляют ипотечное кредитование. Например, в сферу ипотеки вернулись: РосЕвроБанк, Фор-Банк, Московский кредитный банк (МКБ) и др. Разморожены программы рублевого кредитования, увеличены сроки кредитов, выдаваемых в рублях. Такие банки, как, ВТБ 24, Сбербанк, ДельтаКредит, Газпромбанк, BSGV, Нордеа Банк (прежнее название – ОргрэсБанк), ЮниКредит Банк, Росбанк не приостанавливали работу с ипотекой и стабильно выдают ипотечные кредиты. По словам Яниса Канестри, заместителя начальника управления продуктов Дирекции розничного бизнеса Росбанка, процентные ставки по ипотечным программам Росбанк менял в ноябре 2008 года. Ставки были повышены на 2,5% годовых. Однако в настоящее время рассматривается вопрос о снижении процентных ставок по ипотечным кредитам ориентировочно на 1% годовых с целью поддержания конкурентоспособности.

Напомним, что рост процентных ставок по жилищным кредитам на российском рынке ипотечного кредитования начался во втором квартале 2008 года. Но если в течение 2-4 кварталов 2008 года данный рост был незначительным, то 1-й и начало 2-го кварталов 2009 года характеризуются высокими темпами роста процентной ставки. Так, например, в соответствии со статистикой Банка России за период с января по май 2009 г. средневзвешенные ставки выдачи по жилищным кредитам в рублях увеличились с 13% до 15,20% годовых. На текущий момент наметилась тенденция прекращения роста и снижения процентных ставок по ипотечным кредитам, что подтверждается данными Банка России: в июле-августе средневзвешенные процентные ставки по жилищным кредитам в рублях составили 14,8% годовых. В связи с этим ВТБ24 пойти на существенное снижение ставок по ипотеке, рассказали в пресс-службе ВТБ24. 7 октября 2009 года банк снизил процентные ставки по всем ипотечным программам на 1-1,5%. Также ВТБ24 отменил комиссию за рассмотрение заявления на получение ипотечного кредита. Таким образом, теперь целевой кредит на покупку жилья можно оформить в банке по фиксированной ставке от 14,1% в рублях и от 9,6% в долларах США и евро, а также по переменной ставке от 13,1% в рублях.

У ДельтаКредит в начале года ставка в рублях составляла 17,25%. При этом кредит выдавался только на 15 лет. Теперь же кредит можно взять на срок 20 лет с процентной ставкой от 13,5%, на 15 лет – от 13,25%. Кроме того, банк снизил ставку рефинансирования с 30 сентября 2009 года до 10%.

Усредненные показатели ставок по ипотечному кредиту, которые сегодня предлагают банки, составляют: в долларах, с учетом плавающей ставки, от 6,25% – на 15 лет, от 6,5% – на 20 лет, от 6,75% – на 25 лет, - говорит Алексей Шленов. - В рублях наиболее дешевый кредит (учитывая не только процентную ставку, но и расходы по получению кредита), по-прежнему,





предлагает Сбербанк – 13,5% и ДельтаКредит – от 13,25%. С 1 октября текущего года самые низкие ставки в рублях устанавливает МКБ: 10% годовых на 10 лет при первоначальном взносе 50%; при 30% первоначального взноса – 12% годовых».

Что касается залога, то теперь в качестве обеспечения заемщик предоставляет имеющуюся у него недвижимость (программы ВТБ 24, ДельтаКредит, Сбербанка) или залог прав на новую квартиру (Газпром, Нордеа Банк). Следует отметить, что банки работают с проверенными застройщиками. Основным требованием к объектам является готовность не ниже 60%, а также, как отмечает спикер **МИАН**, положительная кредитная история. Если раньше хорошая кредитная история была просто лишним плюсом при кредитовании, то сейчас она может стать решающим аргументом при принятии банком решения о выдаче (или не выдаче) ипотечного кредита.

Стоит отметить, что ряд банков предлагает специальные условия для покупателей ипотечных квартир, находящихся в залоге у банка: ставки по кредиту могут быть ниже среднерыночных, в среднем, на 1-2%. Например, ВТБ 24 при покупке залоговых квартир предлагает процентную ставку по кредиту в рублях на уровне 10,5% при 20% первоначального взноса (среди сегодняшних ипотечных продуктов это минимальный размер собственных средств, необходимых для первоначального взноса).

Не секрет, что у каждой медали есть и обратная сторона. Например, после кризиса заемщики более взвешенно начали относиться к кредиту. Теперь в условиях финансовой нестабильности для них становится приоритетнее удобный, небольшой ежемесячный платеж. Кроме того, со стороны банков введено следующее ограничение: ежемесячный платеж по кредиту не должен превышать 60% от дохода заемщика (раньше он мог составлять до 80%), чтобы даже в случае изменения дохода, заемщику было не столь критично осуществлять платежи по кредиту.

Казалось бы, банки делают все возможное и невозможное для того, чтобы удержать ипотечное кредитование, а застройщики в свою очередь снижают цены за квартиры. Только вопрос в том, берут ли наши граждане теперь ипотечный кредит, приобретают ли жилье? Евгения Пармухина, руководитель исследовательского агентства Research.Techart замечает психологический фактор, который больше всего повлиял на людей, - неуверенность в завтрашнем дне, страх перед будущей невозможностью погасить кредит. По данным, под давлением развивающегося экономического кризиса в 4-м квартале 2008г.- 1-м квартале 2009г. произошло резкое сокращение объемов жилищного кредитования: по сравнению с пиковым объемом выдачи жилищных кредитов (в 3-м квартале 2008г.) объем выдачи в 1-м квартале 2009г. уменьшился в 7 раз. Ливадная Елена Викторовна ведущий специалист отдела ипотечного кредитования CENTURY 21 Запад считает, что количество желающих брать ипотечный кредит снизилось по разным категориям заемщиков, например: владельцы малого и среднего бизнеса, по-прежнему, готовы брать ипотечные кредиты, однако суммы уменьшились в разы. «Например, до кризиса могли взять ~500 000\$, сейчас не более 300 000\$, и это связано не только со снижением цены на недвижимость, но и доходами данных лиц и с расчетом рисков». Василий Иллювинов, управляющий компанией "ВС-оценка" замечает тот факт, что число выданных ипотечных кредитов снизилось по итогам первого полугодия 2009 года (по оценке АИЖК) на 80%. Однако по данным Андрея Степаненко, члена правления ЗАО «Райффайзенбанк», руководителя дирекции обслуживания физических лиц, количество желающих приобрести недвижимость, воспользовавшись ипотечным кредитом, не сильно снизилось. «На наш взгляд, клиенты стали более информированными о рынке ипотечного кредитования: о процентной ставке, о комиссии, об уровне первоначального взноса, об ограничениях, которые вводят банки на приобретаемую закладываемую недвижимость, и более избирательными в выборе банка и кредитной программы. Однако в связи с непростой экономической ситуацией, которая, безусловно, повлияла на платежеспособность клиентов, мы фиксируем меньшее количество сделок по сравнению с прошлым годом».

Несмотря на вышеприведенные данные спикеры ВТБ24 в один голос твердят, что во 2-м квартале текущего года наблюдается стабилизация спроса на ипотечные кредиты хоть и на низком уровне.

Однако эксперты все же надеются, что уже в 2010 году начнется постепенное восстановление спроса и увеличение объема предоставляемых ипотечных кредитов.

Автор статьи: Сугра Гаджиева

Дата публикации: 19.10.2009

Постоянная ссылка на статью: <http://move.su/articles/391/>

© "Move.Su" - При использование материалов активная ссылка на сайт обязательна.