ОТЛОЖЕННАЯ ИПОТЕКА

К НАСТОЯЩЕМУ ВРЕМЕНИ ИПОТЕКА В ВОРОНЕЖЕ ПРАКТИЧЕСКИ ПРЕКРАТИЛА СУЩЕСТВОВАНИЕ: БОЛЬШИНСТВО КОММЕРЧЕСКИХ БАНКОВ ОТКАЗАЛОСЬ ОТ ИПОТЕЧНЫХ ПРОДУКТОВ, А СБЕРБАНК И ВТБ 24, В НЕЗНАЧИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕМАХ ПРОДОЛЖАЮЩИЕ КРЕДИТОВАТЬ ПРИОБРЕТАТЕЛЕЙ ЖИЛЬЯ, ВВЕЛИ ЗАГРАДИТЕЛЬНЫЕ СТАВКИ И УЖЕСТОЧИЛИ УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА. НО, ВОПРЕКИ ОЖИДАНИЯМ, КРИЗИСА НЕПЛАТЕЖЕЙ НЕ ПРОИЗОШЛО – К НАСТОЯЩЕМУ ВРЕМЕНИ ЛИШЬ НЕСКОЛЬКО ДЕСЯТКОВ ЗАЕМЩИКОВ ОБРАТИЛИСЬ В СТРУКТУРЫ АГЕНТСТВА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ДЛЯ РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ ЗАДОЛЖЕННОСТИ, А КОЛИЧЕСТВО ВЫСТАВЛЕННЫХ НА ПРОДАЖУ КВАРТИР ИЗМЕРЯЕТСЯ ЕДИНИЦАМИ. ЭКСПЕРТЫ УВЕРЕНЫ, ЧТО В ТЕКУЩЕМ ГОДУ РЫНОК НЕ ВОССТАНОВИТСЯ. ЛЕОНИД ДИДЕНКО, АННА ЧЕРНИКОВА

ОЛЕГ ХАРСЕЕВ / КОММЕРСАНТЪ

СЕГОДНЯ ИПОТЕКА ВЫДАЕТСЯ ТОЛЬКО НА ГОТОВОЕ ЖИЛЬЕ, УЧАСТИЕ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ СЧИТАЕТСЯ РИСКОВАННЫМ

На 1 октября 2008 года в Воронежской области было выдано кредитов на приобретение жилья на 11,55 млрд рублей, суммарная задолженность по ним на эту дату составляла 9,2 млрд. В прошлом году по ипотечным программам проходило до40% сделок с жилой недвижимостью, а среднерыночная ставка составила 12,9% (данные Центробанка). На местном рынке была представлена широкая линейка ипотечных продуктов: банки выдавали кредиты в рублях и валюте, на приобретение готового жилья и для участия в долевом строительстве, сумма первоначального взноса постоянно снижалась, а ряд кредитных организаций вообще от него отказался.

СТАВКИ УХОДЯТ В НЕБО

Рынок ипотеки пострадал от банковской паники одним из первых прошлой осенью. К настоящему времени ряд небольших банков просто ушел с рынка, а лидеры отрасли, активно работающие с ипотекой, уже подняли процентные ставки по своим ипотечным кредитным программам. В частности, в Сбербанке размер ставки погашения до регистрации залога недвижимости в пользу банка по программе «Ипотечный кредит» составляет 15-16% годовых, а по программе «Ипотечный+» – 14,75-15,75% (в рублях). Альфа-банк поднял минимальную и максимальную границы ставок в рублях по всем кредитным программам на 1,2 и 0,4% соответственно, и в настоящее время ставки находятся в пределах 20,6-25,3%. Также среди повысивших ставки по ипотечному кредитованию – ВТБ 24, «Уралсиб» и ряд других банков. Сами банки объясняют удорожание заемных средств повышением ставки рефинансирования Центробанка и увеличившимся темпом роста инфляции в стране. «Это неизбежный процесс, который приводит к тому, что в итоге повышаются ставки по кредитам», – пояснял в своем недавнем интервью президент Сбербанка Герман Греф. Однако глава банка пообещал, что, по мере того как будет стабилизироваться экономика, падать инфляция и стоимость привлечения денег, начнет опускаться и ставка по ипотечным кредитам.

Однако удорожание кредита не единственное и даже не главное следствие кризиса. Многие кредитные продукты просто исчезли, например ипотечный кредит в долларах и евро, как из-за того, что девальвация сделала их непомерно дорогими, так и из-за общей неопределенности на валютном рынке. Банки резко увеличили и требования к первоначальному взносу по ипотеке. Так, Альфа-банк повысил размер первоначального взноса до 30% (ранее 20%) по кредитам на приобретение квартиры на вторичном рынке, до 40% (ранее 30%) – по кредитам на приобретение жилого дома (коттеджа). Практически во всех банках ужесточились требования к потенциальному заемщику, его доходам, наличию поручителей и т.д. Из-за проблем в строительной отрасли ипотека выдается только на готовое жилье, а участие в долевом строительстве обоснованно считается слишком рискованным (по данным воронежского правительства, на начало февраля в областном центре было заморожено до 60% строек).

В совокупности это привело к фактической недоступности ипотечных кредитов для потребителя. «Стоит признать, что ипотечного рынка в России больше нет, – считает аналитик „Финама“ Сергей Фильченков. – Кредит реально получить только в Сбербанке или ВТБ, причем они очень внимательно относятся к анализу потенциала заемщика. А объем просроченной задолженности по ипотеке в целом по стране только за четвертый квартал прошлого года вырос в два раза». По оценкам эксперта, ипотечный рынок России в первом квартале 2009 года сократится в три-пять раз по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (по данным Ассоциации ипотечных компаний, общий объем выданных в первом квартале 2008 года кредитов составил 151 млрд рублей). «И мы не ожидаем, что в текущем году ипотека начнет восстанавливаться. Отрицательная динамика связана с общей экономической ситуацией в стране», – добавил господин Фильченков.