

ВТОРОЕ ПРИШЕСТВИЕ ИПОТЕКИ

ПО РАСЧЕТАМ ФЕДЕРАЛЬНОГО ПРАВИТЕЛЬСТВА, ПРЕДПРИНЯТЫЕ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА МЕРЫ ДОЛЖНЫ ПРИВЕСТИ К ТОМУ, ЧТО СТАВКИ ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ В ТЕЧЕНИЕ ГОДА БУДУТ ПАДАТЬ, СПРОС — РАСТИ, А ОЖИВЛЕНИЕ ПОКУПАТЕЛЬСКОЙ АКТИВНОСТИ В ЖИЛИЩНОМ СЕГМЕНТЕ ПРИВЕДЕТ К СТИМУЛИРОВАНИЮ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ В ЦЕЛОМ. ОДНАКО ПОКА ПРОГРАММЫ ГОСКОРПОРАЦИИ «АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ» (АИЖК) ДЕЙСТВУЮТ ЛИШЬ НА РЫНКЕ ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ, ТОГДА КАК В СТИМУЛЯЦИИ ПРОДАЖ НУЖДАЮТСЯ КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКАХ. НАТАЛЬЯ МЕЛЬЧЕНКО

На очередной «Консилиум», посвященный возрождению и развитию ипотеки в посткризисный период, собрались заместитель директора нижегородского филиала Европейского трастового банка Наталья Телепаева, представители управления продаж ипотечных кредитов Поволжского филиала ЗАО «Райффайзенбанк» Екатерина Чернова, Марина Ягафарова, управляющий филиалом «Нижегородский» банка «Глобэкс» Николай Русов, руководитель розничного бизнеса РЦ «Приволжский» ЗАО «Банк Интеза» Эдуард Щербань, руководитель нижегородского

ка получила распространение, известность, появились клиенты, которые испытали ее на себе, убедились в профессионализме банкиров и качестве продукта. Оказалось, что ипотека — это еще и безопасно. Банк проверяет покупаемый объект, оценивает, грамотно оформляет. То есть благодаря участию банка сделка по покупке квартиры становится прозрачной, выявляются и нивелируются подводные камни. Уверена, ипотека сделала российский рынок недвижимости более цивилизованным. Ведь сейчас на нем остались профессионалы, которые сумели выжить на падающем рынке. И мы действительно

щихся приобретением жилья в кредит, практически не было. В марте к нам стали обращаться за информацией. И только в апреле начались продажи. Число сделок росло в течение всего года: к ноябрю мы вышли на ежемесячный уровень выдачи ипотечных кредитов в 100 млн руб. и сейчас продолжаем расти. Заемщики опасаются, что в ближайшее время жилье опять начнет дорожать из-за дефицита: в кризис многие застройщики приостановили строительство, а новые проекты были заморожены. В целом по ипотечному рынку сейчас мы наблюдаем активность на уровне объемов 2007 года.



АЛЕКСЕЙ ДЕНИСОВ
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ГП НО «НИЖЕГОРОДСКИЙ ИПОТЕЧНЫЙ КОРПОРАТИВНЫЙ АЛЬЯНС»



АННА ДУВАКИНА
РУКОВОДИТЕЛЬ НИЖЕГОРОДСКОГО КРЕДИТНО-КАССОВОГО ОФИСА ГОРОДСКОГО ИПОТЕЧНОГО БАНКА



НИКОЛАЙ РУСОВ
УПРАВЛЯЮЩИЙ ФИЛИАЛОМ «НИЖЕГОРОДСКИЙ» БАНКА «ГЛОБЭКС»

кредитно-кассового офиса Городского ипотечного банка Анна Дувакина, руководитель направления ипотечного кредитования Юникредит Банка Ирина Дмитриева и генеральный директор ГП НО «Нижегородский ипотечный корпоративный альянс» (НИКА, оператор АИЖК) Алексей Денисов. Вели встречу генеральный директор ЗАО «Коммерсантъ» в Нижнем Новгороде Андрей Кияшко и редактор журнала Finance Наталья Мельченко.

АНДРЕЙ КИЯШКО. В конце 2009 года процентная ставка после роста в кризис снизилась до рекордных 9,33%. Да и стоимость жилья упала. Но кризис еще не закончился. При этом президент Дмитрий Медведев говорит о реинкарнации ипотеки. Возможно ли оживление рынка долгосрочного кредитования жилья в 2010 году, ведь и до кризиса займы на покупку квартир брали всего 5–10% населения России?

АННА ДУВАКИНА. Мы видим, что на рынке произошли положительные изменения. И дело не только в ставках и ценах на жилье. Повысилась финансовая грамотность населения. Раньше продавец пугался одного слова «ипотека» и продавать предпочитал пусть и по сниженной цене, но за наличные средства. Сейчас ипоте-

видим начало оттепели: если в 2009 году в большинстве банков шла, скорее, работа по поддержке своих заемщиков, то сейчас идет работа именно по возрождению ипотеки.

НАТАЛЬЯ ТЕЛЕПАЕВА. Говорить о возвращении условий ипотеки к докризисному уровню пока еще рано. В докризисном 2007 году мы выдали кредиты на 8 млрд руб., а в прошлом году опустились до 700 млн. Сейчас ежемесячно мы выдаем 200 млн руб. и считаем, что это уже не плохо. При этом изменилась конъюнктура рынка. Практически в каждом агентстве недвижимости сегодня есть специалист, который занимается сопровождением ипотечных сделок. Думаю, все это произошло благодаря проделанной разъяснительной работе — банки и АИЖК постоянно анонсируют снижение процентных ставок, рассказывают о новых возможностях.

АЛЕКСЕЙ ДЕНИСОВ. Возрождению ипотеки долгое время мешало отсутствие информации. Мы потратили много усилий, чтобы люди перестали ее бояться, узнали о том, что ставки по кредитам снижены и не будут изменяться для заемщика на протяжении всего срока займа. В начале 2009 года клиентов, интересую-

НИКОЛАЙ РУСОВ. Возможно, в цифрах ипотека приблизилась к докризисным показателям, но ведь изменилась структура жилищных займов. Раньше покупатели при помощи кредитов приобретали новое жилье. А сейчас в 70% случаев клиенты совершают обмены по увеличению площади. Уверен, что изменилась и средняя цена одного кредита.

НАТАЛЬЯ ТЕЛЕПАЕВА. Средний размер кредита по стране, по нашим данным, упал на четверть. До кризиса заем в среднем был равен 1,2–1,3 млн руб., сейчас заемщики установили психологический максимум — размер оформляемого ипотечного кредита редко превышает 1 млн руб. И это при том, что стоимость жилья снизилась в среднем на 15–20%.

ЭДУАРД ЩЕРБАНЬ. Это и есть российский вариант отложенного спроса. В разгар кризиса население отложило решение своих жилищных проблем. Сейчас же люди понимают, что положение в стране немного стабилизировалось, темп инфляции замедлился. Стоимость жилья перестала снижаться, а в некоторых сегментах даже наблюдается небольшой рост. Поэтому многие решают брать ипотечный кредит именно сейчас. Поскольку