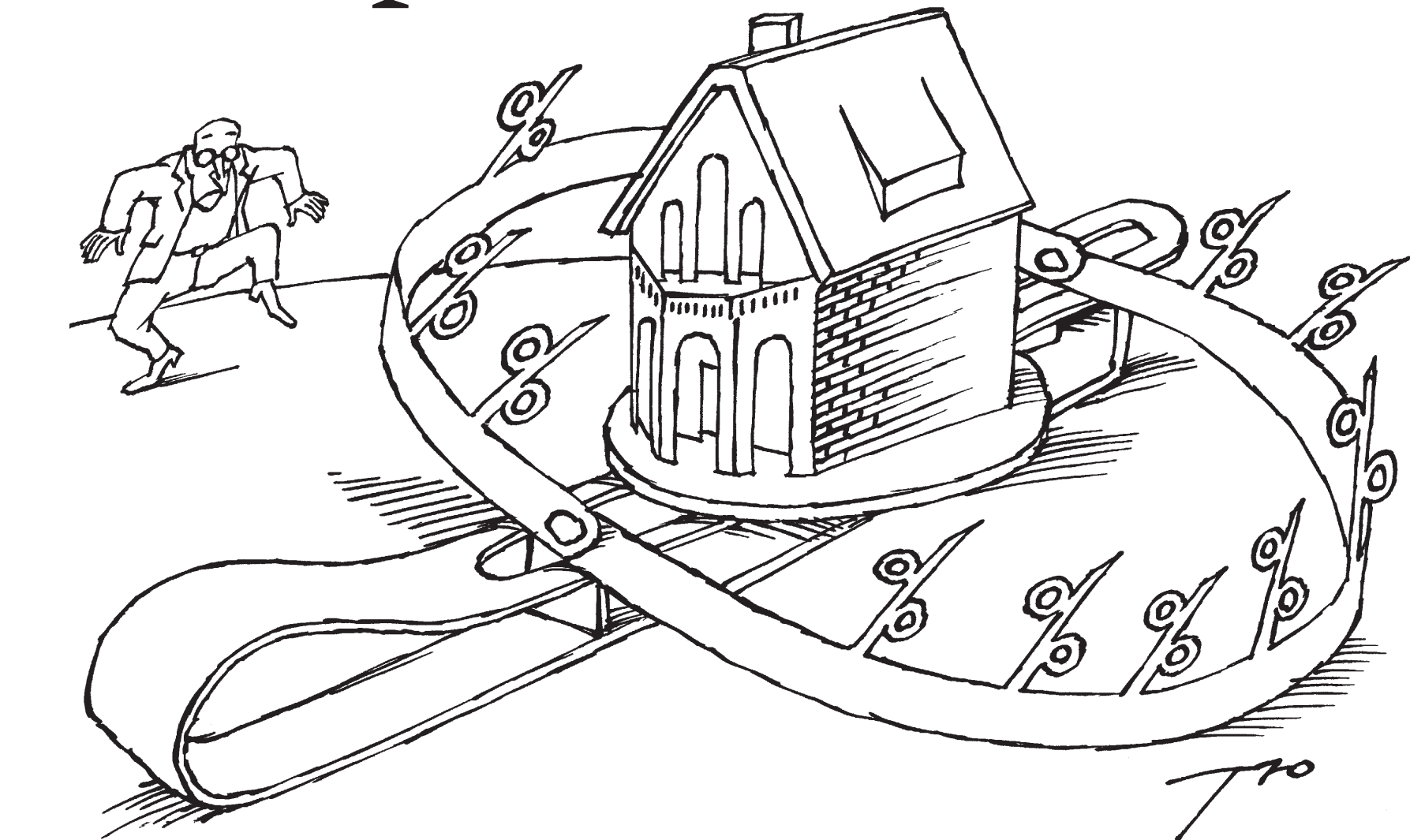


ДОМ ДЕНЬГИ

Лимит на кредит

ипотека
(Окончание. Начало на стр. 17)
Плановая ставка в 10–11% годовых, о которой говорит премьер Владимир Путин, является, по сути, беспрецедентной для российской ипотеки, история которой насчитывает всего одно десятилетие.
Сначала это были единичные кредиты под 30% годовых, активно развивая этот вид кредитования наши банки стали всего пять лет назад, когда к этому процессу подключилось правительство, запустившее программу «Доступное жилье». Тогда-то и прозвучали первые заявления о необходимости обеспечения доступности ипотеки и снижения ее стоимости. В результате с 2006 по 2008 год банки планомерно удваивали объемы выдачи ипотеки, за это время объем выданных кредитов вырос с 60 млрд рублей до 630 млрд рублей, а накопленный портфель ипотечных кредитов достиг 1 трлн рублей. Однако доступность ипотечных кредитов даже в то время, когда они выдавались максимальными темпами, была весьма относительной. По данным ЦБ, к концу 2006 года средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам составляла 14% годовых, в 2007 году ее минимальное значение составило 13% годовых, в 2008-м — 12,4% годовых.
Среднесрочная перспектива
Чтобы выдавать ипотечные кредиты под 10–11% годовых, банк должен иметь возможность привлекать долгосрочные средства максимум под 6–7% годовых. До сих пор такой возможности у банков просто не было — средневзвешенная ставка, рассчитанная ЦБ по розничным депозитам, ставшим одним из основных способов банковского привлечения, составляет 13–14,5% годовых. При этом средний срок



размещения депозита не превышает сейчас полутора лет, к тому же отозвать депозит можно в любой момент, поэтому выдавать ипотеку за счет этих средств слишком рискованно. Ставка по розничным депозитам снизится, а срок их размещения увеличится, когда экономическая ситуация в стране стабилизируется, а инфляция снизится до 5–6%. Однако, согласно официальному прогнозу Банка России, в 2010 году инфляция составит 9%.
Другой способ привлечения средств — секьюритизация ипотечных кредитов, то есть выпуск банками облигаций, обеспеченных портфелем ипотечных кредитов, — для банков также недоступен. «Ипотечные бумаги слишком рискованный

инструмент, который инвесторы готовы покупать только со значительной премией, поэтому ставки размещения сейчас невыгодны для банков», — констатирует аналитик ФК «Уралсиб» Станислав Боженко. По данным ЦБ, банки практически не выпускают ипотечные облигации — в прошлом году был только один выпуск объемом 2 млрд рублей, в этом году ни один из банков ипотеку пока не секьюритизировал.
Чтобы оживить рынок секьюритизации, государство еще в конце прошлого года анонсировало программу выпуска ипотечных облигаций под гарантии основного рефинансирующего института страны Агентства по ипотечному и жилищному кредитованию

(АИЖК). Планируется, что банки будут выпускать ипотечные облигации, под залог которых затем смогут привлекать рефинансирование в ЦБ. Пока такие бумаги разместил только один банк — МБРР, однако и по этим облигациям ставка будет 12,3% годовых, к тому же за поручительство АИЖК банк должен будет уплатить комиссию, а его бумаги ЦБ будет включать в ломбардный список с дисконтом, который пока не определен.
По мнению экспертов, снижение ставок по ипотеке в краткосрочной перспективе будет полностью зависеть от поддержки государства. В конце прошлого года, когда ситуация с ипотечными кредитами впервые вызвала публичное беспокойство правительства

РФ, было заявлено о мерах поддержки российского рынка ипотеки. Эти меры были направлены в первую очередь на снижение рисков краха системы в связи с ростом просроченной задолженности по кредитам и не могли оказать значительного влияния на снижение ставок. Однако говорить о том, что заявленный государством объем поддержки сможет существенно повлиять на рынок, вряд ли возможно. Общий объем средств, которые правительство готово потратить на решение ипотечных проблем, не превышает четверти всего объема выданной в стране ипотеки. Поэтому вряд ли в ближайшей перспективе круг активно выдающих ипотеку банков заметно расширится.

По мнению старшего экономиста Альфа-банка Наталии Орловой, реальное снижение ставок возможно скорее в перспективе трех-четырех лет. «Сейчас наблюдается снижение ставки рефинансирования, банки получают средства федерального бюджета и будут их размещать в том числе и в ипотечные кредиты, а увеличение выдачи будет приводить к дальнейшему снижению ставок», — отмечает Наталия Орлова. — Однако реальное снижение ставок будет возможно только в более длительной перспективе, если заработают все необходимые для этого механизмы и снизятся ставки по основным источникам банковских ресурсов».

Анна Прохорова

прямая речь

Ипотека Путина послушается?

Михаил Николаев, зампред Совета федерации, бывший глава Республики Саха (Якутия):
— Еще немного — и послушается. ЦБ уже снизил ставку рефинансирования до 9%. Банки добавляю 2–3%. Получается достаточно близко к названным цифрам. Главная проблема в том, что доля ипотеки очень мала. Сколько можно построить квартир на 2,5 млрд рублей при средней стоимости 2,5 млн? Объем нужно увеличить за счет дополнительных средств, которые люди смогут брать при снижении процентных ставок и снижении стоимости квартир. Сейчас они часто неоправданно высоки.

Давид Якобашвили, председатель совета директоров компании «Вимм-Билль-Данн»:
— Должна послушаться. Обязательно надо прийти к этому. Иначе нам удаchi не видать. С нынешними ставками банковских кредитов не может справиться никакой бизнес. 20, 30, 40%! Хотя в ипотеке проценты несколько ниже, но и средства идут не в оборот, а в жилье. И люди, вступающие в ипотеку, часто не бизнесом занимаются, а получают фиксированную зарплату. Западники ипотеку дают в среднем под 1,5–2%, максимум — 2,6%, в худшие времена — 4%, ну 4,5%. Но даже этот наивысший предел в несколько раз ниже, чем по ипотеке в России! 11% — еще куда ни шло. Наши люди могут осилить.

Бари Алибасов, продюсер:
— Точно так же, как кризис послушался. Насколько помню, Россия была объявлена правительством островком стабильности. Результат знаем: колыбель и трясло, как ни одну страну. Но ипотека все-таки женского рода. Может быть, Путин ее уговорит.

Ралиф Сафин, член Совета федерации:
— Да. Я понимаю, что делает президент и правительство, с чем-то я могу поспорить, но в целом у нынешней исполнительной власти есть четкий план по основным направлениям развития на 15–20 лет. Проблема в том, что на среднем и низовом уровне вопросы развития страны мало кого волнуют. Но дело все-таки, хоть и со скрипом, продвигается.

Сергей Галицкий, совладелец сети «Магнит»:
— В нашей стране все может быть. Если считать, что у нас рыночная экономика, то рынки не могут слушать громких заявлений и действовать по указанию властей. Но у нас есть госбанки, в которых доля государства существенна, и после подобных заявлений эти банки вполне могут снизить ставки по ипотечным кредитам. Но это будет искусственное снижение. Если государство включит дотационный механизм для того, чтобы госбанки снизили ставки по ипотеке, то это будет прекрасно. А без этого никакого снижения даже по воле премьера не будет.

Геннадий Селезнев, председатель Госдумы:
— Сомневаюсь, одной директивой такие вопросы не решить. Конечно, у нас есть Сбербанк, есть ВЭБ — если они получат бюджетные деньги на эти цели, то ставки по ипотечным кредитам можно было бы сразу снизить до 7%. А коммерческим банкам это не под силу, да и не обязаны они работать себе в убыток.

Андрей Хазин, заместитель председателя комитета Совета федерации по экономической политике, предпринимательство и собственности:
— Если государство будет разумно вести себя в качестве регулятора, то вполне вероятно, что через полгода ставки по ипотечным кредитам реально снизятся. Конечно, учитывая серьезные риски, которые несут сейчас банки, кредитую нашу экономику, резкого понижения ставок ожидать не приходится. Но государство может сильно на них повлиять. Для этого нужна очень разумная политика, прежде всего Центрального банка.

ВСЁ МОГУЩИЙ ПЫЛЕВОДОСОС

Пылесосы KÄRCHER - незаменимые помощники в современном доме!

И не только в доме, но и вокруг него: в гараже, в подвале, в мастерской, при очистке автомобиля и во время ремонта. Не то что пыль, но и осколки стекла, деревянная и металлическая стружка, жидкие загрязнения и даже засоренные стоки не представляют для пылесоса KÄRCHER никаких проблем. Мокрый или сухой, крупный или мелкий - нет такого мусора, с которым бы не справился пылесос KÄRCHER!

KÄRCHER предлагает широкий выбор моделей и принадлежностей!

Спрашивайте у дилеров или в крупноформатных магазинах.

Наш адрес в интернет: www.karcher.ru
Тел.: (495) 228-39-45

Товар сертифицирован.
* Разница очевидна!



KÄRCHER

makes a difference*

Коммерсантъ
Ежедневная общенациональная деловая газета
«Коммерсантъ»

Главные новости о событиях в бизнесе, политике и обществе

власть
Еженедельный аналитический журнал
«Коммерсантъ Власть»

Власть в России и других странах: секреты и технологии

ДЕНЬГИ
Еженедельный экономический журнал
«Коммерсантъ Деньги»

Основные тенденции и проблемы российской и мировой экономики

Секрет фирмы
Ежемесячный деловой журнал «Коммерсантъ Секрет фирмы»

Реальные примеры ведения бизнеса

ОГОНЁК
Еженедельный общественно-политический журнал «Огонёк»

Любимое чтение многих поколений

CITIZEN K
Ежеквартальный культовый европейский журнал «Citizen K»

Профессиональный гид в мире стиля, красоты и интересных личностей

подписываемся под каждым словом. подпишитесь и вы. подписка январь-июнь 2010

Пакетная подписка
Коммерсантъ+ уникальная возможность подписаться на несколько изданий по льготной цене

Коммерсантъ+ Стандарт: газета «Коммерсантъ», журналы «Коммерсантъ Власть» и «Коммерсантъ Деньги»

Коммерсантъ+ Базис: журналы «Коммерсантъ Власть» и «Коммерсантъ Деньги»

Подписка через редакцию
специальные цены при оплате подписки через редакцию

консультации персонального менеджера по вопросам обслуживания подписки

предоставление полного пакета бухгалтерской документации (для юридических лиц)

выбор формы оплаты: пластиковыми картами платежных систем VISA, MASTERCARD, JCB, DINERS CLUB; с помощью платежных систем Яндекс.Деньги и WebMoney; через любое отделение Сбербанка РФ; безналичный расчет; по подписным скретч-картам; с помощью sms

Чтобы оформить подписку
оформите счет на оплату для юридических лиц или квитанцию для физических лиц по телефону: 8 800 200 2556 (бесплатно из любого региона РФ), (495) 721 2882

или на сайте www.kommersant.ru в разделе «Подписка»

