ДОМ ДЕНЬГИ

Ставки еще делаются

ипотека

Вслед за снижением ставок по ипотечным кредитам по мере выхода из кризиса банки возобновляют кредитные программы, которые они приостановили в кризис. Однако по возобновленным программам банки либо повышают стоимость кредита за счет дополнительных сборов, либо предъявляют требования к заемщику или объекту ипотеки, ограничивая таким образом круг заемщиков.

Переоценка заемщика

Банки постепенно возобновляют программы ипотечного кредитования, которые считались в кризис наиболее рискованными и были приостановлены. ВТБ 24 и Сбербанк, например, начали выдавать ипотеку при 10% первоначального взноса; некоторые банки возобновляют выдачу кредитов на покупку домов в новостройках, а другие готовы кредитовать покупки загородных домов с земельными участками.

Банкиры отмечают, что финансовые риски постепенно снижаются, платежеспособность заемщиков стабилизируется, а предложение на рынке жилья восстанавливается. В то же время кризис внес коррективы в принципы оценки банками заемщиков. Текущие требования к платежеспособности заемщика по-прежнему выше, чем до кризиса, и в этом вопросе банки достаточно консервативны.

«Как и раньше, основным критерием при принятии решения является платежеспособность заемщика,— отмечает начальник департамента розничного бизнеса Транскапиталбанка Сергей Даньков.— В настоящее время приоритет имеют заемщики, работающие по найму, имеющее высшее образование и опыт работы по своему профилю не менее трех лет. Доходы таких заемщиков в будущем легко прогнозируются. Заемщики— владельцы бизнеса имеют меньше шансов, так как их доходы менее стабильны».

Смена заграждений

Наиболее ощутимые для заемщиков послабления касаются снижения ставок по кредиту. В кризис именно повышение ставок было излюбленным заградительным условием для сокращения выданных ипотечных кредитов. Если до кризиса ставки по ипотеке колебались в пределах 9–12% годовых, то осенью 2008-го они взлетели до 17–35% годовых. Сейчас ставки по кредитам хоть и не достигли докризисного уровня, но уже значительно снизились. У Сбербанка ставки по ипотеке составляют 10–14,75% годовых, у ВТБ 24 — 11–15,36% годовых.

Другим признаком либерализации ипотеки стало снижение банками первоначального взноса по кредиту, который был поднят ими в кризисный период до 50–70%, хотя в «мирное время» первоначальный взнос по ипотеке, как правило, не превышал 10% от суммы кредита. Сейчас в отдельных случаях первоначальный взнос возвращается на уровень 10%. Однако говорить о том, что ситуация вернулась на докризисный уровень, нельзя, потому что банки по-прежнему либо выставляют дополнительные условия, повышающие стоимость кредита, либо жестко регулируют перечень приобретаемых объектов недвижимости.

Сбербанк, в частности, до октября проводит акцию «В десятку», в рамках которой предоставляет кредиты под 10% годовых с первоначальным взносом 10% сроком до 10 лет. «Это фактически кредит по программе «Ипотечный+» на покупку строящегося жилья с использованием кредитных ресурсов банка»,— пояснили в Сбербанке.

«Если банк сам финансирует строительство, у банка есть достаточная уверенность, что объект будет достроен, и он может кредитовать приобретение квартир в таких объектах. Ситуация, по всей видимости, изменится не ранее чем через год-два, когда долговые проблемы строительного сектора будут тем или иным образом разрешены, что зависит от очень многих факторов»,— говорит Сергей Даньков. В связи с этим выбор недвижимости по таким программам ограничен.

Программа кредитования с десятипроцентным первоначальным взносом есть у ВТБ 24, однако получить кредит на этих условиях возможно только при дополнительном страховании ответственности заемщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по возврату кредита. При этом ставки по такому кредиту те же, что и по стандартным программам, то есть 13,6–15,35% годовых в рублях и 9,1–12,1% годовых в долларах или евро.

Перечень страховых компаний, которые могут страховать ответственность заемщика, ограничен ВСК и «Росгосстрахом». Страховая премия выплачивается единовременно за весь срок кредитования. «Страховка составляет порядка 2% от суммы приобретаемой недвижимости,— уточнили в банке.— Таким образом, если предоставляется кредит на покупку квартиры стоимостью 5 млн рублей с первоначальным взносом 500 тыс. рублей сроком на пять лет под14,5% годовых, то страховка ответственности заемщика по нему составит 97,5 тыс. рублей, комиссия за выдачу — 25 тыс. рублей, страхование самой недвижимости составит еще 50 тыс. рублей».

Таким образом, дополнительные платежи составят более трети первоначального взноса, что можно считать фактически заградительным условием.

Государственные программы

Более либеральные условия кредитования предлагаются только в программах, субсидируемых государством. В частности, недавно стартовала программа ипотечного кредитования при поддержке Внешэкономбанка (ВЭБ). В рамках этой программы ВЭБ обязался выкупать у банков ипотечные облигации, обеспеченные кредитами, выданными по ставке не более 11% годовых, с первоначальным взносом 20%. По этой программе можно также приобретать квартиры в строящихся домах, однако только у застройщиков, аккредитованных банком.

Всего на рефинансирование ВЭБ выделил 150 млрд рублей. На участие в программе подали заявки семь банков — Сбербанк, Газпромбанк, «Уралсиб», Ханты-Мансийский банк, ВТБ 24 и БЖФ. Сейчас заявки уже распределены, и банки постепенно начинают выдавать такие кредиты — например, такую ипотеку можно получить в Ханты-Мансийском банке, ВТБ 24. В частности, ВТБ 24 с 1 июня получил в целом по России уже более 2 тыс. заявок, из которых одобрено более 1,1 тыс., выдано 322 кредита на 475 млн рублей.

Кроме того, банки возобновляют программы кредитования, которые в кризис вовсе были закрыты как сверхрискованные. Например, все больше банков готово кредитовать покупку квартир в новостройках. Банк «Возрождение», например, готов кредитовать покупку квартиры в инвестиционных целях, то есть разрешает заемщику сдавать эту квартиру внаем. Правда, за это банк попросит более значительное обеспечение, в частности не менее 50% первоначального взноса.

Банки также возобновляют выдачу кредитов на приобретение загородных домов с земельным участком. Такие программы есть у банка «Нордеа», Транскапиталбанка, Интезабанка. По словам банкиров, возобновление таких программ кредитования обусловлено посткризисным восстановлением рынка загородной недвижимости. «Если в 2009 году рынок загородной недвижимости практически перестал существовать, то сейчас он постепенно возрождается,— говорит Сергей Даньков.— Этому способствует происшедшее за последний год существенное снижение цен. Увеличение количества сделок на рынке загородной недвижимости влечет за собой реанимацию ипотечных программ».

Таким образом, пока можно говорить о некоторой либерализации ипотеки по сравнению с прошлым годом, но не о возвращении докризисных условий кредитования. Каждый шаг к либерализации банки сопровождают страхованием рисков, которое ложится дополнительным бременем на плечи заемщика.

Елена Афанасьева

Спешите жить взаймы

Петр Рушайло
обозреватель журнала «Деньги»

В апреле этого года в нашу редакцию пришел пресс-релиз одного из государственных банков. Заголовок был впечатляющим — что-то из серии «за квартал наш банк увеличил объемы ипотечного кредитования в четыре раза». На первый взгляд действительно есть чем гордиться. При более внимательном рассмотрении, однако, оказалось, что в абсолютных цифрах достижение весьма скромное — общая сумма выданных кредитов составила то ли 20 млн, то ли 30 млн рублей. Условно говоря, в прошлом квартале прокредитовали покупку одной московской квартиры, в этом — уже четырех.

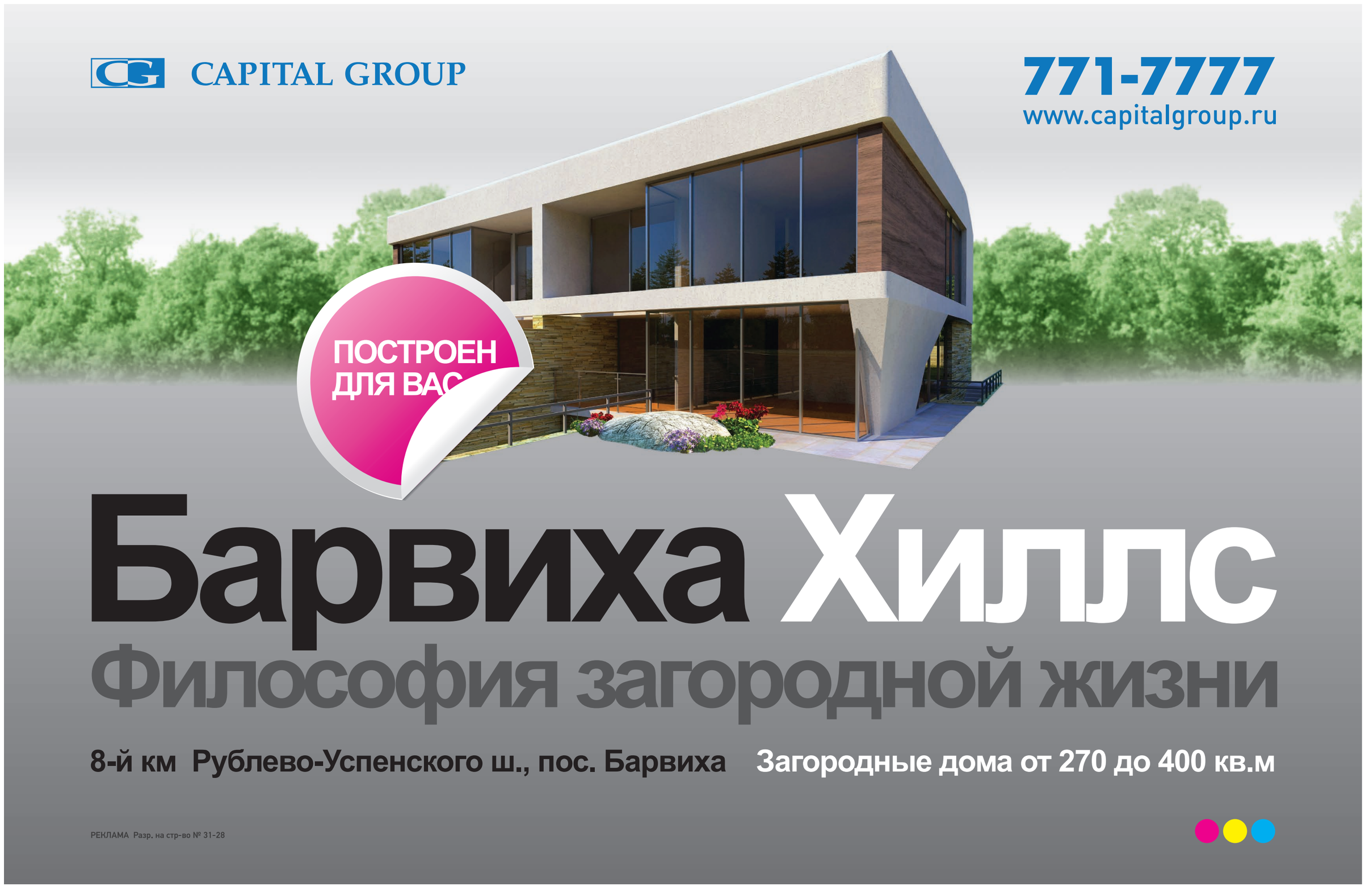
> Главное — вовремя занять. Поскольку когда кризис забудется, все опять начнут залезать в долги

Первая мысль, честно говоря, была такая: пресс-служба банка с ума сошла от отсутствия значимых новостей. Неужели они думают, что этими условными четырьмя квартирами действительно можно гордиться? Или полагают, что публика обратит внимание только на показатели роста, проигнорировав довольно удручающие абсолютные показатели? Которые, честно говоря, нормальному банку следовало бы тщательно скрывать.

Вместе с тем, если взглянуть на вещи немного с другой стороны, все быстро становится на свои места. Ни для кого не секрет, что одно из главных направлений антикризисного плана правительства, реализованного в прошлом году,— массированные денежные вливания в финансовый сектор. Причем прежде всего через государственные банки. Это позволило спасти несколько частных банков, решить проблему неплатежей, помочь избежать краха ряду предприятий, которые власти сочли слишком важными со стратегической точки зрения. Но здесь возникает вопрос: что дальше?

Ведь едва ли не основная связанная с кризисом проблема заключается в том, что он научил банки осторожности, научил тщательнее подходить к анализу рисков и выбору заемщиков. И банки сделали соответствующие выводы — попросту перестали кредитовать кого-либо. Но это, похоже, не устроило правительство. Что логично: зачем давать банкам столько денег, если они никого не кредитуют и в итоге экономика не растет?

Похожие проблемы, к слову, существуют сейчас в США. Там тоже дали банкам кучу денег, а они боятся кредитовать реальный сектор. Но у американцев банки частные — они вынуждены загонять их на рынок кредитования различными финансово-экономическими ухищрениями. У нас же государство выделило деньги государственным банкам и, похоже, потребовало с них проводить курс на кредитование со всей прямотой вертикали власти. Говорят, что некоторым был даже спущен план по увеличению кредитного портфеля, невзирая на заемщиков.

А теперь посмотрим, кого лучше всего кредитовать с точки зрения высоких государственных интересов. Теоретически ответ неочевиден, но судя по многочисленным высказываниям представителей власти, лучшей отрасли, чем строительство, они не видят. Логика здесь понятна: строительство обеспечивает загрузкой кучу смежных отраслей, ведь зданию помимо металла и бетона нужны отделочные материалы, электроэнергия, коммуникации etc. По некоторым подсчетам, каждый рубль, вложенный в строительство, дает до 10 рублей роста ВВП. И с этой точки зрения стремление правительства и, следовательно, госбанков обеспечить рост ипотечного кредитования выглядит вполне естественным. Как и рапорты об успехах в соответствующем направлении.

Беда лишь в одном: наученные опытом кризиса, в ходе которого выяснилось, что высокие зарплаты не вечны, а долги по ипотеке могут поставить на грань разорения, граждане пока не особо стремятся брать в долг, предпочитая наращивать сбережения. По крайней мере, сознательные граждане — то есть те, кому банки и хотели бы одалживать. Но план есть план — его надо выполнять. Поэтому, думается, в ближайшее время нас ждет дальнейшее улучшение условий ипотечного кредитования. И тут главное — вовремя занять. Поскольку когда через годик кризис забудется, все опять начнут залезать в долги и спрос на кредиты возрастет. А банкиры, тоже наученные нынешним кризисом, вспомнят, что раздача денег под залог недвижимости — весьма рискованная операция. И если государственный план выполнен, ставки можно и поднять.