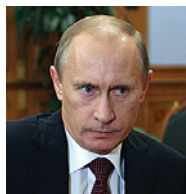


В начале 2011 года появились новые банковские продукты и услуги, которые должны поразить россиян своей доступностью, невиданными скидками и льготными условиями. Однако, как считают российские власти, этого все равно недостаточно. Поэтому, как недавно заявил на заседании в Госдуме премьер-министр, правительство будет стараться добиться снижения ставок по ипотечным кредитам.



ОЛЕГ ХАРСЕВ

Владимир Путин, премьер-министр Российской Федерации: *«Нам, конечно, надо и дальше погавлять инфляцию, создавать благоприятный макроэкономический фон, условия, чтобы цена ипотеки становилась другой. Нужно стремиться к снижению ставки по ипотеке до 5–6 % годовых».*

Мечта российской семьи

Согласно ожиданиям Путина, объем выдачи ипотеки в 2011 году может составить до 580 млрд рублей, а в 2012-м будет побит докризисный рекорд, который составлял 650 млрд рублей. К 2015, по словам Путина, не менее трети российских семей смогут улучшить свои жилищные условия с помощью собственных или заемных средств. По его мнению, это произойдет за счет жилищных кредитов, социальных субсидий, материнского капитала. А существующая сегодня средняя ипотечная ставка в 12,4% годовых слишком дорогая. Однако средняя ставка по ипотечным кредитам в России отражает те текущие реалии, которые сложились на рынке, считает Александр Семеняка, генеральный директор Агентства по ипотечному жилищному кредитованию. Он говорит, что ставка отражает уро-

вень инфляции в Российской Федерации и стоимость привлечения банками заемных средств. Так, ставка рефинансирования на текущий момент составляет 8,25%. При этом впервые за два года наблюдалось ее повышение на 0,25% именно в этом году, хотя до последнего времени она постоянно снижалась. Кроме того, динамика индексов инфляции стабильно растет: в апреле темп инфляции составил 9,6%, а в феврале-марте — 9,5%. И хотя за прошлый год ставки ипотечных кредитов в РФ снизились в среднем на 1,5% -го пункта, о дальнейшем их снижении говорить не приходится. В сложившихся условиях банкам будет просто невыгодно выдавать кредиты под 5–6% годовых. Кроме того, существуют различные государственные жилищные программы для льготных категорий граждан, где ставки уже ниже 11%. Нерыночные ставки, по мнению главы

АИЖК, возможны только для отдельных категорий граждан, поскольку финансирование таких программ ограничено возможностями федерального либо регионального бюджетов. Рыночная же ипотека должна и будет отражать рыночные условия. Пока АИЖК прогнозирует в 2011 году стабилизацию ставок по кредитам в рублях на уровне от 11,8%. И, возможно, они будут самыми низкими за всю историю ипотечного кредитования в России.

Что делать и кто виноват?

По мнению главы ипотечного агентства, существует ряд условий для снижения ставок по ипотечным кредитам. Во-первых, это снижение в стране инфляции, вслед за которой снизится стоимость привлекаемых банками денег. Во-вторых, уменьшение маржи, за которую сегодня работают банки. А она, с учетом издержек и рисков, составляет

4%. Переход к электронному обороту закладных и усовершенствование процедуры взыскания могут снизить маржу до 2–2,5%. Но произойдет это не раньше, чем через 5–10 лет. Третьим элементом, способствующим снижению ставок, является поддержание конкуренции на рынке. Добиться этого можно через поддержку средних банков. Владимир Геращенко, известный российский финансист, советник Центробанка, добавляет, что на ипотечный рынок влияет уровень затрат на строительство жилья, который содержит довольно большую коррупционную составляющую. Ведь по существу деньги вкладываются не в само строительство. А в получение определенных разрешений на строительную площадку, согласований и т.д. Разрешение сложившейся ситуации финансист видит в желании государственных органов вмешаться в урегулирование этих проблем.