Процент на растущем рынке

Несмотря на то что банки прогнозируют рост ипотечного рынка России в четвертом квартале, для большинства жителей Уфы и республики ипотека остается малодоступным способом приобретения жилья: как на первичном, так и на вторичном рынке. При этом цены на ипотечные кредиты ниже, чем несколько лет назад, и спрос будет расти, уверяют эксперты, — даже в условиях далеко не комфортных.

НИКИТА ИГНАТЕНКО,
АНАЛИТИК НЕЗАВИСИМОГО АНАЛИТИЧЕСКОГО АГЕНТСТВА «ИНВЕСТКАФЕ»:
Сейчас рынок ипотеки достаточно активно восстанавливается после кризиса 2008 года. Ставки по ипотеке снижаются до уровня предкризисных (средняя ставка сейчас 12,2 %, а в середине 2008 — 11,8 %). Более того, уже сегодня можно взять ипотечный кредит под 9,5 %. Также активно развивается программа господдержки ипотеки, по условиям которой максимальная ставка по ипотечному кредиту составляет 11 % годовых, а первоначальный взнос не менее 20 %. Срок кредитования возможен до 30 лет. Тем не менее, несмотря на внешнее сходство программ кредитования, внутренняя политика кредитования, а также механизмы оценки качества заемщика и залогового кредита сейчас очень серьезно доработали. На сегодняшний момент политика кредитования коренным образом изменилась: упор делается не на количество кредитов, как это было до кризиса, а на качество кредитного портфеля, за счет чего серьезно увеличились показатели эффективности и финансовой устойчивости банков. Сейчас ипотечный кредит в частности, как и кредит в целом, получить несколько труднее: ужесточили требования к платежеспособности клиента, увеличили пакет необходимых документов, также серьезно пересмотрели механизмы анализа качества заемщика. Для клиента основными рисками являются валютный и доходный. Чтобы избежать валютного риска, необходимо брать кредит в той валюте, в которой получаешь деньги, тогда при падении рубля, например, стоимость квартиры не вырастет, как и стоимость ежемесячного платежа, и кредит будет по-прежнему обслуживаться своевременно. Чтобы избежать доходного риска, необходимо рассчитывать ипотеку так, чтобы ежемесячный платеж не превышал 40 % ежемесячного заработка.

Прогнозы экспертов Ипотека сегодня стоит дешевле, чем два года назад. Цены на жилье вернулись на докризисный уровень, но при этом брать ипотеку сегодня сложнее. Несмотря на огромное количество послаблений для клиентов (упрощение требований к пакету документов, снижение единовременной комиссии, снижение первоначального взноса), для того чтобы стать участником ипотеки, нужно пройти достаточно жесткий отбор. Банки начали ужесточать требования к платежеспособности клиента, а также серьезно пересматривать механизмы анализа качества заемщика.

К октябрю 2011-го объем выданных за год кредитов составит более 64 млрд рублей, сообщает банк DeltaCredit. По сравнению с аналогичным периодом прошедшего года рост составил 66%. В качестве основных рыночных тенденций в четвертом квартале 2011 года следует отметить подорожание заемных кредитных средств, в связи с чем не прогнозируется традиционного снижения процентных ставок. Согласно их прогнозу, высокий рост показателя просроченной задолженности также маловероятен, так как объем кредитного портфеля растет более быстрыми темпами, чем объем просроченной задолженности. Рост цен на недвижимость в последнем квартале 2011 года ожидается на уровне 5-10 процентов в разных сегментах рынка.

Цифры и факты В регионе ипотека развивалась активно с 2005 до 2008 года. За это время объем выданных ипотечных кредитов вырос с 3 млрд рублей в 2005 году до 12,9 млрд рублей в 2008 году. Но в 2009, во время кризиса, этот показатель не превышал 2,4 млрд рублей.

Объем выданных ипотечных кредитов Башкортостане на 1 сентября 2011 года составил 24,1 млрд руб, увеличившись с начала 2011 года на 18,5%. Такие данные предоставляет Национальный Банк республики. С начала 2011 года населению республики выдано 9109 ипотечных жилищных кредита на сумму 8,2 млрд рублей, что больше показателей 2009 и 2010 года в 2,5 и в 2,4 раза соответственно.

Средневзвешенная процентная ставка по ипотечным жилищным кредитам в рублях на сентябрь текущего года составляет 12,3%, средневзвешенный срок кредитования — 14,7 лет. При таких условиях не более 7% населения региона могут позволить себе приобрести жилье в ипотеку, сообщает Национальное агентство финансовых исследований. Главные причины, по которым ипотека большинству не по карману, остаются прежними: низкие доходы, высокие процентные ставки и нестабильность, при которой ничего не следует загадывать на двадцать лет вперед.

Но рост сделок по ипотеке налицо: Управление Росреестра по республике сообщает, что общее количество регистрационных записей об ипотеке с начала 2011 года составляет 33 141 (из них по договорной ипотеке — 8 787, на основании закона — 24 354). В 2010 году эта цифра за аналогичный