



Георгий Тер-Аристокесянц: «Происшедшее снижение процентных ставок по ипотечным кредитам стало возможно благодаря снижению уровня инфляции и появлению признаков стабилизации на финансовом рынке»



**Банки снижают ставки по ипотеке, рост просрочки по кредитам замедлился, а спрос на недвижимость, равно как и на ипотечные кредиты, постепенно восстанавливается. Однако это не означает, что кредиты на жилье стали доступнее для граждан. Seriously ужесточив условия выдачи кредитов на жилье во время кризиса, банки не спешат снижать требования к заемщикам.**

## ЮЛИЯ ПОГОРЕЛОВА

Сегодня основная тенденция на рынке ипотеки — активное снижение банковских ставок. Причем в некоторых случаях минимальный порог процентных ставок можно вполне сравнить с докризисным уровнем. Процесс этот начался в середине лета. С июля по сентябрь о понижении ставок заявили Сбербанк, Газпромбанк, банк "Дельтакредит", Юникредит Банк, ОТП-банк, ИТБ-банк, НДБ-банк, Абсолют Банк, Московский кредитный банк (МКБ). Согласно отчету компании "Кредитмарт", среднерыночная ставка по ипотечным кредитам в рублях в сентябре составила 20,22%, в долларах — 15,66%. В октябре тенденция к сокращению ставок сохранилась.

Наиболее значительные снижения произошли в Банке Москвы — с 22,5% до 16,5% в рублях и с 16,5% до 12% в валюте, в банке "Возрождение" — с 24% до 18,5% в рублях и с 14% до 13% в долларах. Еще дальше пошел МКБ, где минимальные ставки на покупку готовых квартир составляют от 9% в валюте и 10% в рублях. Правда, чтобы получить такой процент, заемщику придется оформить кредит максимум на пять лет, с минимальным первоначальным взносом от 50% стоимости квартиры и подтверждением дохода только по справке 2-НДФЛ. О снижении ставок в октябре также заявили ВТБ 24 (на 1,5% по валютным и на 1% по рублевым кредитам), Банк Сосьете Женераль Восток (на 2% в рублях и евро и на 1,75% в долларах), Нордеа Банк (на 1,5% в рублях), "Банк Жилфинанс" (на 2,5% в рублях).

Банки объясняют эту тенденцию доступом к более дешевым ресурсам и желанием увеличить объем ипотечного портфеля. "Снижение процентных ставок по ипотечным кредитам стало возможным благодаря снижению уровня инфляции и появлению признаков стабилизации на финансовом рынке. Дальнейшие действия по изменению процентных ставок по ипотечным кредитам будут определяться стоимостью фондирования долгосрочных операций ипотечного кредитования: чем ниже будет

стоимость данных ресурсов, тем ниже будет стоимость ипотеки для заемщика", — считает начальник управления разработки кредитных продуктов и партнерских программ департамента ипотечного кредитования ВТБ 24 Георгий Тер-Аристокесянц.

При этом пока банкиры не думают, что понижение ставок станет массовой тенденцией. Соль вопроса — в стоимости ресурсов для банков. "Для большинства коммерческих банков она остается по-прежнему высокой. Те же банки, которые имеют доступ к более дешевым денежным ресурсам, а это в основном банки с государственным участием, могут позволить себе более низкие процентные ставки по ипотечным кредитам. Но у таких банков, как правило, гораздо больше требований к заемщикам, чем у коммерческих банков: требуется большое количество документов, поручители, взимается плата за рассмотрение заявки на ипотечный кредит", — поясняет начальник управления ипотечного кредитования Альфа-банка Татьяна Невская.

Многие из опрошенных банкиров признались, что рассматривают дальнейшее понижение ставок по кредитам к концу года, как правило, в пределах одного процентного пункта. "Стабилизация ситуации способствует либерализации условий по ипотеке, однако у банков все еще отсутствует доступ к длинным ресурсам по приемлемой стоимости, что существенно ограничивает снижение ставок. Подобная ситуация может сохраниться еще два-три года, поэтому я не ожидаю массового снижения ставок к докризисному уровню в следующем году, либо это будут отдельные предложения определенных банков, либо маркетинговые ходы", — считает директор департамента маркетинга и планирования продуктов Москоммерцбанка Дмитрий Орлов. А по мнению зампреда правления Городского ипотечного банка Игоря Жигунова, "при сохранении текущей вполне стабильной ситуации на рынке, скорее всего, показатели 2009 года будут в четыре-пять раз меньше показателей 2008 года". "В будущем можно ожидать оживления рынка в связи с ростом платежеспособного спроса, реализации отложенного спроса, который формируется последние полтора года, и расширением перечня банковских продуктов", — считает он.

Несмотря на активное снижение стоимости кредитов, многие банкиры признают, что пока ипотека доступнее не стала. Банки не собираются снижать порог требований к заемщику — кризис показал, что в первую очередь надо формировать качественный портфель. "Банки не будут возвращаться к прежней либеральной системе выдачи ипотечных кредитов. Кризис очень отчетливо высветил ту категорию заемщиков, кому кредит давать не стоило. Многие заемщики зачастую предоставляли "серый" доход, завышая его в расчете на ежегодное повышение зарплаты на 5-10% (что до кризиса вполне работало)", — говорит директор дирекции развития продуктов ОТП-банка Игорь Антонов.

Хотя банкиры и говорят о росте выданных ипотечных кредитов, значительных успехов в этом деле ожидать не приходится. "Главное изменение, которое происходит сейчас на рынке и которое отмечают все без исключения его участники — банкиры, риэлтеры, застройщики, сами покупатели, — это возобновляющийся спрос на недвижимость, а вслед за ним и на ипотечные продукты банков. С погашением кредитов ситуация выправляется, но не так быстро, хотя объективные улучшения на рынке труда (безработица по официальным данным уже не растет) позволяют надеяться на улучшения и в этой сфере. Во всяком случае, количество заявок на реструктуризацию долгов с каждым месяцем снижается", — говорит руководитель группы кредитных продуктов BSGV Екатерина Забелина. По данным МИАН, с начала года интерес к московскому жилью увеличился на 30%, при этом количество реальных сделок на рынке недвижимости в сегменте новостроек возросло почти на 10%, а в сегменте вторичного жилья — более чем в полтора раза.

Многое будет зависеть от общеэкономической ситуации и восстановления платежеспособности населения. Например, согласно исследованию компании "Ромир-мониторинг", 31% граждан России считают, что сейчас не лучший период для покупки дома или квартиры. Практически столько же (29%), напротив, полагают, что сегодня самое время позаботиться о вложении денег в недвижимость. "В конце 2008 года — начале 2009-го увеличился объем досрочного погашения — я оцениваю этот фактор как свидетельство неуверенности заемщиков в своем будущем: люди стремятся поскорее рассчитаться по всем своим обязательствам, чтобы подстраховаться на случай возникновения

финансовых трудностей",— считает замначальника управления розничных операций банка "Возрождение" Александр Васильев.

Сейчас все больше банков стали включать в свои продуктовые линейки кредиты на покупку залоговой недвижимости. Официально о наличии таких программ заявили Абсолют банк, ВТБ 24, "Дельтакредит", "Банк Жилфинанс". В начале года многие аналитики прогнозировали большой выброс банками на рынок залоговых квартир. Этого не случилось. "По нашим данным, произошло незначительное увеличение количества сделок купли-продажи квартир, которые находятся в залоге у банка, и телефонных обращений за консультациями на эту тему, однако они не носят массового характера и не могут считаться тенденцией. Наибольшее количество обращений по продаже квартир, находящихся в залоге, мы отмечали в период активной фазы девальвации рубля, когда ипотечные кредиты в долларах для некоторых заемщиков стали непосильными. Сегодня объем залоговых квартир на рынке недвижимости не настолько велик, что может быть выделен в отдельный сегмент. Доля сделок с квартирами, находящимися в залоге у банка, в общем количестве ипотечных сделок сегодня не превышает 2-3%",— рассказывает гендиректор "Миэль-Брокеридж" Алексей Шленов.

При этом банки выставляют квартиры по рыночным ценам, чтобы покрыть кредитную задолженность. Более того, риэлтеры говорят о сокращении дисконта по таким сделкам до 3-5%. **"Произошедшее за последний год падение цен, составившее, по нашим оценкам, от 35% до 50%, осложняет реализацию залогового имущества. Собственник, равно как и банк, не хочет терять возможную выгоду от реализации недвижимости, поэтому дисконты в цене на выставляемую на продажу недвижимость — редкость",—** говорит гендиректор компании "Департамент независимой оценки" Алексей Гапонов.

Впрочем, как отмечают банкиры, выгода от покупки залоговой квартиры вовсе не в цене, а в льготных условиях, которые готов предложить банк. Сейчас наиболее выгодные процентные ставки в рублях предлагает ВТБ 24 — не выше ставки рефинансирования (сейчас 10%), в долларах — банк "Дельтакредит" — 5,75-7,75%. При этом в ВТБ 24 можно оформить кредит максимум на 50 лет с первоначальным взносом 20%, в "Дельтакредите" на 20 лет в рублях и на 25 лет в долларах с 30% первоначальным взносом. Абсолют банк кредитует только в рублях — на 25 лет под 13,5-18,5% с 30% первоначального взноса. На такой же срок готов кредитовать и Хоум Кредит энд Финанс Банк — под 16% в рублях и 14% в долларах.

ЮЛИЯ ПОГОРЕЛОВА