



Одной из основных причин глобального **ипотечного кризиса** стала слишком уж либеральная кредитная политика банков США. Но означает ли это, что стабильным трендом на будущее останется ипотека с жёстким регламентом и повышенными ставками?

Где лежит граница, за пределами которой комфорт и свобода заёмщика оборачивается опасностью для предоставляющего ипотеку банка?

С первых моментов глобального ипотечного кризиса были слышны самые мрачные прогнозы относительно российского рынка ипотеки. Если и могли в данном сегменте остаться хотя бы несколько игроков, их будет совсем мало, и даже они не в состоянии будут совладать с рынком. Заградительные процентные ставки порядка 20% сделают кредиты недоступными, и российскую ипотеку можно наверняка похоронить. Что ж, это не первые и не последние похороны российского ипотечного кредитования, которое так ожидали и эксперты, и банкиры, и потребители. Очевидно и закономерно нежелание

как заёмщиков, так и кредиторов рисковать во время пика рецессии и развивать ипотечное кредитование, послужившее причиной всех проблем.

Когда речь ведётся об ипотечном кредитовании, большинство экспертов упоминают «кризисную фобию» - отсутствие банковского доверия к подобной разновидности кредитования ввиду его ненадёжности и рискованности. И если ещё недавно условия предоставления ипотеки в России у заёмщиков вызывали священный трепет, сегодня большая часть среди них видит в них знак «кирпич»: ипотеки, доступной для среднего класса в России нет.

Но специалисты не склонны считать, что подобная драконовская ипотека лучше, чем её полное отсутствие. С одной стороны – банковские интересы, желание свести к минимуму риски, получить гарантии платежеспособности заёмщика, и при этом предельный процент. С другой – по-прежнему явно завышенные цены на недвижимость. Середина превратилась именно в то узкое место, которого недостаточно, чтобы туда поместился спрос. Но его отсутствие лишает и рынок недвижимости, и саму ипотеку всякого смысла.

Основанием для «кризисной фобии» служит неверное убеждение большинства финансистов, которое говорит о том, что ипотеку можно превратить в безрисковую и контролируемую. Однако некоторые высказывают совершенно противоположные мнения.

Идея добиться страхования ипотеки от большинства рисков, безусловно, бредовая. Сегодняшняя ипотека в России непопулярна, тяжеловесна и в подавляющем большинстве случаев недоступна для основной клиентуры. Ещё большее утяжеление данной конструкции в связи с кризисом наверняка её попросту уничтожит. Россияне относятся к банковской системе с резонным недоверием.

Поэтому «концепция безрисковости» даже не нуждается в комментариях: без рисков не бывает не только ипотеки – но и бизнеса как такового. Чем раньше предприниматели это поймут и начнут работать, держа во внимании эту нехитрую мысль, тем скорее вновь вернётся спрос на кредиты, а к риелторам – покупатели.