



Рынок ипотечного кредитования прекратил свой бурный рост. Объем заключаемых сделок пока продолжает расти, но лишь потому, что средний размер кредита вырос более чем в два раза.

Число заемщиков банков между тем сократилось.

Впрочем, банкиры уверены, что по итогам года объем рынка все равно вырастет как минимум в два раза, а то и вовсе на порядок — за счет тех богачей, которые решили купить новые апартаменты и обнаружили, что теперь могут сделать это лишь в кредит.

Вторым фактором роста станет оформление кредитов с нулевым первоначальным взносом молодыми людьми, решившими рискнуть в расчете на будущий рост своей зарплаты.

Прошлый год стал годом бешеного ажиотажа вокруг ипотечного кредитования. Финансисты чуть ли не каждую неделю проводили различные мероприятия, пытаясь привлечь внимание потенциальных заемщиков к своим продуктам, и на фоне взрывного роста цен на жилье снижали процентные ставки по кредитам и упрощали процедуру выдачи кредитов. Именно прошлый год стал переломным в отношении банкиров к нулевому первоначальному взносу, которого предыдущие несколько лет они избегали, как черт запаха ладана. В результате в начале этого года даже самые принципиальные противники подобного условия в договоре ипотечного кредитования, такие, к примеру, как Городской ипотечный банк, предоставили своим клиентам возможность брать в кредит всю сумму, необходимую для покупки жилья. «Количество клиентов, одобренных по программе 'Ипотека на все 100 процентов', составляет в нашем банке примерно 40 процентов от общего числа кредитных заявок, поданных в феврале-марте», — признает член правления ООО «Городской ипотечный банк» Игорь Жигунов. Основную массу клиентов в рамках таких программ составляют молодые семьи. Однако часто ими пользуются и другие заемщики. «Зачастую клиенты, даже располагающие собственными средствами, предпочитают взять в кредит полную сумму на

приобретение квартиры, а на собственные средства сделать более качественный ремонт», — отмечает заместитель директора дирекции розничного бизнеса и пластиковых карт ОАО «ПСБ» Ольга Зинкевич.

В начале года финансисты даже усилили информационный натиск. Дошло до того, что один из банков, продвигающих ипотеку, запустил на телевидении рекламные ролики, в которых предложил потенциальным заемщикам заняться сочинением песен про ипотеку, пообещав внести за авторов лучших произведений 500 тыс. рублей в качестве первоначального взноса. Впрочем, и традиционные выступления банкиров в прессе, и их креативные маркетинговые акции все больше начинают напоминать шаманские заклинания, призывающие дождь. Рост цен на жилье в Петербурге сделал его покупку недоступным большинству представителей среднего класса, в расчете на который банкиры изначально и запускали свои ипотечные программы. Купить квартиру в кредит теперь без особенных волнений могут позволить себе лишь те, кто зарабатывает больше 100 тыс. рублей в месяц.

Невозможное возможно

Правда, опрошенные банкиры уверяют, что возможность купить квартиру в кредит есть и у менее обеспеченных горожан. «Если в 2005 году основными заемщиками по ипотечному кредиту были граждане с доходами на семью от \$500, то, для того чтобы купить жилье по новым ценам, доход на семью должен быть не менее \$1500, — заявила начальник кредитного управления петербургского филиала Национального резервного банка Наталия Григорьева. — Среднестатистический ипотечный кредит в нашем филиале в 2005 году составлял \$40 тыс., в 2006-м — \$72 тыс., в начале 2007 года — \$85 тыс.». Но все большую часть заемщиков начинают составлять представители бизнес-класса и топ-менеджеры компаний, которые раньше покупали жилье за счет собственных средств.

«Сейчас типичным заемщиком является клиент с высшим образованием, в возрасте от 25 до 37 лет, имеющий доход от \$1500 до \$2500 и совокупный семейный доход \$2100—4000, — говорит директор петербургского филиала Импэксбанка Юрий Леонов. — Ежемесячная выплата сейчас составляет \$700—900. И многие клиенты, сталкиваясь с проблемой длительного срока погашения кредитов, испытывают дискомфорт, поскольку выплаты по ипотечному кредиту составляют ощутимую часть семейного бюджета».

Развитие ипотечного кредитования сегодня в большей степени происходит за счет

кредитов под залог имеющегося жилья, признает Илья Морозовский, управляющий филиалом «Петербургский» банка «Глобэкс». «Прежде всего это нецелевые кредиты на строительство жилья, ремонт, покупку строящейся недвижимости, — поясняет он. — И как правило, за кредитом обращаются достаточно обеспеченные люди, имеющие не одну квартиру в собственности и заинтересованные в дальнейшем вложении получаемых в кредит средств. Вместе с тем формируется и другая категория заемщиков — это горожане со средним достатком, имеющие постоянный доход. Покупая жилье, они ориентируются на то, что экономическая ситуация в стране останется стабильной, что позволит им спокойно выплачивать кредит».

Цены ползут вверх

Ситуация, возникшая на рынке, очевидно, не изменится. Доходы горожан, конечно же, не вырастут пропорционально росту цен на жилую недвижимость. А цены на квадратные метры, взяв планку в \$2,5 тыс. за квадратный метр, уже вряд ли спустятся вниз.

«В настоящий момент на петербургском рынке недвижимости нет предпосылок для существенных изменений, — говорит госпожа Григорьева. — Пока петербургская недвижимость будет сохранять инвестиционную привлекательность для российских частных инвесторов, цены на нее будут расти, пусть и не так стремительно, как в 2006 году».

«На первичном рынке жилья до начала июня будет наблюдаться умеренный рост цен: 0,5—1 процента в месяц, максимум 1,5 процента — в Центральном, Приморском, Выборгском и Московском районах. С начала июня рост цен в центральных районах города увеличится до 2 процентов в месяц, — прогнозирует начальник управления розничного кредитования Балтинвестбанка Татьяна Ушакова. — Правда, этот рост цен является завуалированным, так как застройщики, повышая цены, одновременно предоставляют покупателям скидки в размере 3—5 процентов от стоимости квартиры».

На вторичном рынке жилья, по оценке госпожи Ушаковой, до начала июня ожидается небольшое падение цен, ориентировочно 1% в месяц, на объекты недвижимости старого фонда без капитального ремонта. Однако дальше снова возобладает тренд на постепенное повышение цен. «По объектам элитного класса рост цен составит 1,5—2 процента в месяц, — убеждена госпожа Ушакова. — По объектам эконом-класса и жилья повышенной комфортности рост цен составит 1—1,2 процента в месяц».

Повышение цен продолжится до конца 2007 года, поскольку многие граждане из-за падения курса доллара перестали инвестировать свои сбережения в валютные активы и теперь вкладывают их в недвижимость.

По следам квадратов

«Рост цен неизбежен, тем более что жилая недвижимость в Петербурге и Ленинградской области недооценена», — считает господин Морозовский. По его мнению, ипотечное кредитование будет и дальше развиваться и увеличение объема выдачи ипотечных кредитов составит около 100% по отношению к прошлому году. «Рост ипотечных сделок вполне может составить не менее 100 процентов по сравнению с прошлым годом», — осторожно замечает и господин Жигунов.

После резкого скачка цен в 2006 году поток клиентов сократился, но не катастрофически, уверяет Вячеслав Михайлов, директор по ипотечному кредитованию петербургского филиала ОАО «Альфа-банк». «В начале года на рынке проявился эффект привыкания к новым ценам, а также ожидания падения цен, и поэтому население не спешило покупать недвижимость, — говорит он. — Начиная с февраля поток клиентов снова начал расти: уже стало понятно, что цены вряд ли пойдут вниз. Наоборот, по нашим прогнозам рост цен в этом году составит 20—30 процентов».

Кроме того, рынок ипотечного кредитования, по мнению господина Михайлова, будет развиваться за счет снижения ставок на 0,5—1%, еще большей либерализации требований к заемщикам и уменьшения сроков как рассмотрения заявления на кредит, так и проведения самой ипотечной сделки.

Без комиссий, но со страховкой

Еще одной тенденцией рынка ипотечного кредитования становится повальная отмена разнообразных банковских комиссий, которые серьезно увеличивали стоимость кредита. После скандалов, возникших с комиссиями, взимаемыми банками в сфере потребительского экспресс-кредитования, многие кредитно-финансовые учреждения на всякий случай отменяют и комиссии по ипотечным кредитам.

Заодно под нож могут попасть и расходы клиентов по покупке страховок, что является

обязательным пунктом любого ипотечного кредита. Впрочем, банкиры сомневаются, что в этой сфере произойдут кардинальные изменения. «Страхование самого объекта залога от утраты или ущерба вряд ли будет отменено, так как риски банков по невозврату кредитов значительно возрастут, — поясняет господин Михайлов из Альфа-банка. — Обязательное страхование жизни снимает с банка дополнительные риски и затраты при наступлении страхового случая, так как в этом случае банк освобождается от процедуры реализации объекта залога, выселения семьи заемщика, организации торгов или судебных расходов». Семья заемщика от страхования, по его словам, также выигрывает, потому что в случае наступления страхового случая (чаще всего это инвалидность) страховая компания погашает кредит и квартира переходит заемщику или его семье.

Поэтому единственным пунктом комплексного страхования, который может быть вычеркнут, является страхование титула квартиры, поскольку перед каждой сделкой история квартиры, покупаемой в кредит, проверяется юристами банка и риэлтерской компании самым тщательным образом. Правда, с другой стороны, затраты клиента на эту часть комплексной страховки настолько невелики, что даже в случае отмены банками ее обязательности стоимость ипотечного кредита изменится несущественно.