



Давайте вспомним, как началась история **ипотечного кредитования** в Российской Федерации. Как ни странно, началась она не в Москве.

Самые первые ипотечные кредиты начал выдавать небольшой, и ныне забытый Питерский «Полис-Банк, при участии австрийского капитала. Конечно, процентная ставка тогда была просто жуткая – до 25% годовых, а срок максимального займа составлял 5 лет. На сегодняшний день ситуация, конечно, изменилась кардинально, Уменьшились процентные ставки, сроки погашения кредита, наоборот, увеличились. Положительным аспектом стало и то, что государство сегодня пытается контролировать рынок ипотечных кредитов.

Изменений произошло, конечно, много. Давайте рассмотрим и сравним развитие ипотечного рынка двух российских городов, которые примерно одинаковы по количеству жителей и экономическому развитию. Это города-миллионеры – Санкт-Петербург и Екатеринбург. Москву мы брать для сравнения не будем, по ряду причин.

В конце 90-х в Екатеринбурге начал оживать строительный рынок. А вместе с этим начала зарождаться и ипотека. Правда, до 2000 года предложения таковой были еще редкостью. Застройщик мог предложить рассрочку оплаты, или даже существенную скидку при полной оплате за один платеж стоимости жилья, но ипотеку не предлагал никто. Банки также относились с опаской к ипотечным займам, ведь тогда еще не было создано Бюро кредитных историй.

Резкий скачек выдачи ипотечных кредитов произошел в 2005-2006 годах. Именно тогда в Екатеринбурге начали работать крупные московские застройщики. У них уже была готовая и проверенная схема ипотечного кредитования. Екатеринбургские застройщики, которые до этого не работали с ипотекой, вынуждены были также включиться в эту гонку. В итоге получилось, что с 2006 года, в Екатеринбурге началось полноценное формирование рынка ипотечного кредитования.

В Санкт-Петербурге развитие ипотеки проходило по другой схеме. Формирование рынка ипотечного кредитования в Питере начало происходить немного раньше. Отсюда и количество банков и застройщиков, которые были заинтересованы в ипотечном кредитовании, было больше. Основным же отличием от рынка Екатеринбурга было то, что формирование долевого строительства происходило без участия московских застройщиков с их капиталом.

Ипотечный рынок в Питере развивался самостоятельно. Вначале были привлечены местные небольшие банки и банки с полностью иностранным капиталом. После освоения собственного ипотечного рынка, крупные застройщики начали осваивать и московские территории, принеся в столицу свои схемы ведения бизнеса. После того как был принят 214 федеральный закон развитие ипотечного кредитования началось более интенсивно. В Питере и Екатеринбурге схемы привлечения ипотечных капиталов сравнялись, но сами рынки строительства остались разными. В Екатеринбурге основную часть рынка занимают москвичи, ну а Питер, как всегда, пошел своим путем.