



В частности, банки практически прекратили работу по таким рискованным видам ипотечного кредитования, как выдача займов под покупку строящегося жилья, жилья с приусадебными земельными участками, а также под залог уже имеющего в собственности заемщика жилья.

У большинства банков ряд кредитных продуктов включает преимущественно покупку жилья на вторичном рынке, а также рефинансирование ранее предоставленных кредитов.

Также с начала текущего года банки, дабы не создавать для себя дополнительные риски, существенно ужесточили требования к потенциальным заемщикам, в частности, повышенное внимание уделяется реальным доходам заемщика, максимальный срок предоставления ипотечного кредита сокращен до 15 лет, уменьшилась максимальная сумма ипотечного кредита, а первоначальный взнос увеличен до 30%. Что касается предоставления кредита под залог недвижимости, то повышены требования к физическому состоянию и картине юридической чистоты залогового объекта недвижимости.

Одновременно существенно (на 2-7%) выросли ставки по ипотечным кредитам, что связано с необходимостью привлечения банками заемных средств преимущественно на внутреннем, а не на внешнем рынке, как это было до кризиса.

Как видим, сократилось как количество кредиторов, так и количество лиц, имеющих реальные шансы превратиться в заемщиков. Следствием этого стало уменьшение объемов ипотечного кредитования почти в 10 раз по сравнению с тем же 2007 годом. Параллельно выросло число просроченных кредитов.

В такой ситуации имеются и плюсы, к которым можно отнести повышение качества ипотечного портфеля, т.е. сокращение количества ипотечных кредитов, заемщики которых могут стать банкротами.

В сложившихся условиях ипотека открывает новые возможности, в частности, теперь материнский капитал можно использовать для погашения ипотечного кредита.

Заемщикам, потерявшим во время кризиса часть своих доходов, предоставляется возможность через Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) провести реструктуризацию кредита и получить льготный период.

Кроме того, сейчас Кабмин РФ пытается провести на законодательном уровне возможность увеличить продолжительность периода регистрации ипотеки, а соответственно, и срока погашения ипотечного кредита с последующей передачей заемщику права собственности на жилье.