Ипотечный кризис в США серьезного влияния на развитие ипотечного кредитования в России не имел.

По данным АИЖК (Агенство Ипотечного и Жилищного Кредитования) за первое полугодие 2008г. мелкие и средние банки незначительно снизили объемы ипотечных кредитов. Крупные банки немного уменьшили темпы прироста ипотечных активов. Некоторые банки наоборот, снизили процентные кредитные ставки , правда, увеличив при этом первоначальный взнос. Развитие ипотеки в России немного замедлило свой ход, но движение вперед продолжается.

Последнее время в периодической печати и в Интернете многие экономисты и аналитики пропагандируют ипотечные кредиты с «плавающей» ставкой, при этом ссылаются на данные некоторых европейских стран, где такие кредиты в ипотеке составляют до 80% от общего числа ипотечных кредитов. В России не все заемщики знают, что такая схема вообще существует.

В чем смысл такого кредита? В том, что заемщику предлагается при оформлении ипотечного кредита не фиксировать величину процентной ставки на весь срок кредита. Ставка будет меняться в зависимости от состояния рынка жилья и инфляции в стране.

Таким образом, банки снижают свои риски, а заемщики получают до поры до времени пониженные ставки. Если сейчас в России обычные фиксированные ставки 9-10% годовых, то «плавающая» ставка составляет 5-8%, но при любом ухудшении дел на рынке «плавающую» ставку банк может поднять очень существенно (есть специальная методика расчета), включив в нее все свои убытки и переложив их на заемщика. Хорошо если заемщик возьмет кредит лет на 5 и успеет большую его часть погасить с маленькой ставкой, а если на 10-15 лет и не успеет попользоваться низкой ставкой?

Прогнозировать поведение «плавающей» кредитной ставки на большой период времени практически невозможно.

Ипотечный кризис в США был во многом спровоцирован массовыми неплатежами по ипотечным кредитам с «плавающими» ставками. Нас от серьезного ипотечного кризиса спасла неразвитость нашего ипотечного рынка (пока только десяток банков предлагают кредиты с «плавающими» ставками) и осторожность нашего заемщика, который не очень верит в уменьшение кредитных ставок, а ждет только их увеличения , т.к. в повседневной жизни видит совсем другой уровень инфляции, чем тот который констатируется правительство. Как говорится, бог миловал.

Думаю, «плавающие» ипотечные кредиты приживутся у нас только тогда , когда инфляция в России будет 1-2%, как в странах Евросоюза.