

Шмидт Ирина Анатольевна

ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕКИ В КРИЗИСНЫЙ ПЕРИОД

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/1/2010/6/61.html

Статья опубликована в авторской редакции и отражает точку зрения автора(ов) по рассматриваемому вопросу.

Источник

Альманах современной науки и образования

Тамбов: Грамота, 2010. № 6 (37). С. 167-168. ISSN 1993-5552.

Адрес журнала: www.gramota.net/editions/1.html

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/1/2010/6/

© Издательство "Грамота"

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: www.gramota.net

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: almanac@gramota.net

УДК 365.26

*Ирина Анатольевна Шмидт**Сибирский университет потребительской кооперации*ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕКИ В КРИЗИСНЫЙ ПЕРИОД[©]

Сегодня многие из нас мысленно возвращаются в 90-е годы. Мы вспоминаем о том, как за всем необходимым приходилось стоять в очередях, а иногда посещать несколько магазинов в поисках заветных товаров. Со временем проблему продовольственного дефицита нам удалось успешно преодолеть, и пустые прилавки давно стали частью истории. Но, ликвидировав очереди за продуктами, мы до сих пор так и не смогли решить более важную проблему – дефицита доступного жилья.

Периодом, когда в нашей стране кредиты на жилье были наиболее доступными, считают 2006–2007 годы. Именно тогда, в пору растущей конкуренции на рынке ипотечного кредитования, банки предлагали потенциальным заемщикам самые выгодные условия – постепенно увеличивали суммы кредитов, снижали первоначальный взнос и процентные ставки. Точнее, первоначальный взнос по условиям договора клиенты могли и вовсе не платить, а процентные ставки составляли от 7,5% годовых по валютным кредитам и от 9% по рублевым. Кроме того, благодаря развитию ипотечных продуктов уже стало возможным такое направление, как рефинансирование¹, когда не только потенциальные, но и уже существующие заемщики могли получить ипотечные кредиты на более выгодных условиях.

Говоря о доступности ипотеки, помимо условий кредитования и, в частности, снижения ставок по кредиту важно учитывать и психологический фактор. Снижение ставок, безусловно, повлияет на популярность ипотечного кредитования. Но немаловажную роль играют также стабилизация общеэкономической ситуации в целом, и уверенность самих заемщиков в завтрашнем дне.

К одной из основных причин недоступности ипотеки можно отнести «неопределенность перспектив», необходимой для планирования столь дорогих и долгосрочных кредитов. В итоге на фоне дешевающей недвижимости комбинация «банковский вклад плюс съемная квартира» стала более выгодной, чем ипотека на кабальных условиях. Одновременно с этим снизились и доходы значительной части потенциальных заемщиков. Единственным утешением во всей этой картине может служить тот факт, что дно кризиса, по мнению ряда экспертов, рынок жилья в России, очевидно, миновал. Так что ожидать пусть и медленного, но постепенного оздоровления обстановки в наступившем 2010 году у нас есть полное право.

Доступность жилья не определяется только доступностью ипотеки. Корень этой проблемы в том, что объемы строящегося жилья сегодня не способны удовлетворить нужды граждан. И этот дефицит обусловлен в свою очередь бюрократическими барьерами, которых в России, к сожалению, остается катастрофически много.

Нельзя не сказать и о том, что строительный сектор на сегодняшний день является одним из самых «коррупциемких» секторов рынка. Так, если «нужные» застройщики могут оформить документы очень быстро – в течение считанных недель, то застройщик «с улицы» может так и не выйти на стройку.

Ушедший 2009 год по всем показателям нужно отнести, скорее, к «застывшему» сезону, даже, несмотря на традиционно высокий отложенный спрос на жилье в нашей стране.

В середине 2009 года ипотека была фактически мертва. Почти во всех банках условия получения ипотечного кредита (процентные ставки, первоначальный взнос, требования к заемщикам, аккредитация строящихся объектов и т.п.) можно было назвать заградительными, ведь по факту даже при кредите на 10 лет переплата увеличивала стоимость квартиры в 2–3 раза.

К концу 2009 года было отмечено постепенное увеличение количества ежемесячно выдаваемых банками жилищных кредитов (см. Табл. 1, 2).

Таблица 1. Объем предоставленных жилищных кредитов физическим лицам

Период	Всего, млн. руб.		Из них ипотечных жилищных, млн. руб.	
	Российская Федерация	Новосибирская область	Российская Федерация	Новосибирская область
01.01.08	524044,7	20034,1	438144,6	17752,0
01.04.08	151037,1	4887,6	129205,3	4459,9
01.07.08	343783,0	10689,0	293951,2	9497,8
01.10.08	534759	15997,9	461940,9	14310,5
01.01.09	653673,4	19188,5	560670,9	17153,3
01.04.09	27460,2	537,0	23329,5	456,5
01.07.09	63654,2	1377,8	52362,9	1121,9
01.10.09	104306,5	2508,9	86157,8	2010,4
1.01.10	170310,5	4709,5	142967,7	3938,5
1.03.10	26942	863	23152	787

© Шмидт И. А., 2010

¹ В рамках настоящих аналитических материалов под «рефинансированием» понимается уступка прав требования по выданным кредитными организациями ипотечным жилищным кредитам другому финансовому институту (оператору вторичного рынка).

Таблица 2. Количество предоставленных жилищных кредитов, единиц

Российская Федерация				
2009 год				2010 год
1.01	1.04	1.07	1.10	1.01
489032	24486	60163	106642	176146
Новосибирская область				
01.01.09		01.01.10		01.03.10
12901		5051		863

Если в начале 2009 года получить ипотечный кредит было достаточно сложно, то сегодня банки стали лояльнее относиться к заёмщикам, снижаются и ставки (см. Табл. 3).

Таблица 3. Процентные ставки по жилищным кредитам

	По России									
	1.01.08	1.04.08	1.07.08	1.10.08	1.01.09	1.04.09	1.07.09	1.10.09	1.01.10	1.03.10
Средневзвешенная ставка, %	12,8	12,5	12,6	12,8	13,0	14,7	14,9	14,8	14,6	14,0
По Новосибирской области										
Средневзвешенная ставка, %	13,3	12,5	12,7	12,7	13,2	15,2	14,9	14,9	14,8	14,7

Сейчас довольно трудно утверждать, что ситуация настолько улучшилась, что банки в массовом порядке начнут заметно снижать ставки по ипотеке, однако добиться ставки в 11% годовых вполне возможно. Правительственные меры в свою очередь могут этому поспособствовать, ведь в 2010 г. на поддержку ипотечных программ на первичном рынке правительство предоставило банкам 250 млрд. руб., а это уже важный первый шаг. Как сообщили в департаменте информации Новосибирской области со ссылкой на департамент строительства, в реестре получателей губернаторских субсидий находится 1102 жителя Новосибирской области. Общая стоимость приобретенного жилья превысила 2 млрд. рублей. Если сравнивать с предыдущими годами, то даже количество жителей, получивших субсидии по России было значительно меньше (см. Табл. 4).

Таблица 4. Информация о количестве граждан, получивших субсидии из областного бюджета по России

	2004 год	2005 год	2006 год	2007 год	2008 год
Количество граждан, получивших субсидии из областного бюджета при оформлении жилищных кредитов	1600	3308	4454	5199	5415
из них:	1600	3308	4233	4054	3473
- компенсация процентной ставки (ежемесячно в течение 5 лет)					
- частичная оплата взносов	0	0	221	1145	1942

В результате проведения Банком России антикризисных мер, направленных на поддержку банков и стимулирование спроса (путем многократного понижения ставки рефинансирования в течение года), в IV квартале 2009 были отмечены положительные изменения в программах ипотечного кредитования физических лиц.

В настоящий момент можно получить кредит на условиях от 10,5% до 14,7% годовых, при том условии, что вы сможете предоставить банку подтвержденную заработную плату. Основное отличие нынешнего рынка ипотеки от докризисного заключается в более строгой проверке потенциальных заемщиков, а также их поручителей. Жилищный кредит сегодня может позволить себе семья с совокупным доходом 30 тысяч рублей. Этого будет вполне достаточно, чтобы приобрести однокомнатную квартиру. Единственным барьером для молодой семьи сегодня является первоначальный взнос. Но и эта проблема может быть решена с помощью губернаторской программы.

В минувшем году количество сделок на рынке жилой недвижимости оставляло желать лучшего. Ключевым фактором, повлиявшим на резкое снижение общего объема сделок, явился радикальный пересмотр банками отношения к потенциальным ипотечным заемщикам. И результаты этого изменения рынок жилья в России будет испытывать на себе еще очень долго. Как сообщает пресс-служба Управления федеральной регистрационной службы по НСО, общее количество зарегистрированных сделок по купле-продаже жилой недвижимости по сравнению с 2008 годом было ниже на 6%. В общей сложности обладателями новых квартир в 2009 году стали более 27 тысяч семей Новосибирска. В тоже время, специалисты Росрегистрации заявили, что в конце года был отмечен небывалый рост продаж квартир. Объем заключенных сделок в последние месяцы 2009 года был на 53% выше, чем в предыдущем квартале. И на это повлияла как государственная поддержка по приобретению жилья, так и доступность ипотеки.

По словам многих специалистов, нашему рынку ипотеки будет хорошо, пока за рубежом все хорошо, а если там наступит ухудшение, это повлияет и на нас. Нам же тем временем необходимо создавать свой, российский внутренний рынок долгосрочного фондирования.