

Ипотечному кредитованию в России исполнилось 15 лет. За это время, по данным ЦБ, займы на покупку жилья получили более трех миллионов российских семей. И уже в этом году, по мнению экспертов, текущая задолженность россиян по ипотеке превысит триллион рублей. Правда, установить рекорд будет не так просто. С одной стороны, в первом квартале ставки по кредитам на покупку жилья выросли в среднем с 11,6 до 12,2 процента. С другой — многие банки упрощают условия кредитования, в частности, снижая размер первоначального взноса.

Вложить в кирпич

Первое полугодие 2012 года для российских банков, специализирующихся на ипотечном кредитовании, получилось урожайным. По данным Банка России, за шесть месяцев этого года в стране было выдано 296 тысяч ипотечных кредитов на сумму в 429 миллиардов рублей. Вдвое больше, чем за аналогичный период прошлого года. При этом существенный рост рынка ипотеки зафиксировали все без исключения банки, работающие в данном сегменте. Например, Сбербанк за полгода выдал более 158 тысяч кредитов на сумму 196,8 миллиарда рублей. Это на 38 процентов больше, чем за первую половину прошлого года. На втором месте оказался также контролируемый государством ВТБ24. На его долю пришлась 41 тысяча кредитов на общую сумму в 60 миллиардов рублей. Это в два раза больше, чем за первые шесть месяцев прошлого года. Наконец, третью строчку в рейтинге занял частный DeltaCredit. По словам председателя правления этого банка Сергея Озерова, в период с января по июнь 2012 года DeltaCredit выдал более 5 тысяч кредитов на сумму 12,5 миллиарда рублей. Показатели текущего года оказались выше прошлогодних аж на 67 процентов по количеству выданных кредитов и на 75 процентов по их сумме.

Удивительно, но факт. Рост спроса на ипотеку со стороны россиян эксперты объясняют ожиданием нового кризиса. «Увеличение числа сделок на рынке жилья отчасти связано с нестабильной экономической ситуацией — кто-то опасается дальнейшего повышения ставок и спешит оформить кредит на существующих условиях, кто-то подстраховывается от обесценивания денег и вкладывает их в «кирпич», — говорит представитель компании «ИНКОМ-Недвижимость» Анна Шушкова.

В этом году у российской ипотеки появилась еще одна особенность. Впервые количество ипотечных кредитов, выданных на покупку жилья в новостройках, превысило число займов под приобретение квартир на вторичном рынке. Если в

2006—2008 годах доля ипотечных сделок на первичном рынке жилья не превышала 10 процентов, то сегодня в кредит реализуется до 60 процентов квартир в строящихся домах. Теперь такие кредиты банки не рассматривают как рискованные. Это объясняется в первую очередь тем, что они в поисках клиентов начали работать с застройщиками напрямую. Например, по данным портала «Русипотека», ВТБ24 сотрудничает более чем с тысячей застройщиков, у банка «УРАЛСИБ» сеть партнеров насчитывает более 250 строительных компаний и 800 риелторских контор. А в банке DeltaCredit говорят, что более трети заемщиков были привлечены именно строителями.

Свое отношение к девелоперам и риелторам изменил и Сбербанк. Еще зимой 2010 года Среднерусский банк Сбербанка России совместно с Гильдией риелторов Московской области подписали соглашение о сотрудничестве в области ипотечного кредитования. За каждым риелтором был даже закреплен отдельный сотрудник кредитного учреждения, что позволило значительно ускорить оформление сделок.

Однако, судя по всему, во втором полугодии рост ипотечного кредитования в России замедлится. И не только из-за роста ставок по ипотеке, но и из-за подорожания жилья. Во многих российских регионах цена квадратного метра уже вернулась на докризисный уровень.

[отбеливание зубов zoom](#)

Недоступные метры

«Если раньше рост цен на недвижимость можно было связывать с развитием ипотеки, то сейчас на цены влияют совсем другие факторы. А менее привлекательным для потенциальных покупателей жилье делают не столько ставки по кредитам, сколько ценовая политика застройщиков», — считает вице-президент ВТБ24 Георгий Тер-Аристокесянц. Сбербанк — последний крупный российский банк, повысивший ставки по ипотеке. Большинство других кредитных учреждений сделали это либо в конце прошлого, либо в начале текущего года. «Мы повышали ставки в феврале — марте», — сообщил «Итогам» Тер-Аристокесянц. По его словам, российские финансисты опасаются, что долговой кризис в Европе придет и в Россию, и пытаются работать на опережение. С ним согласна и первый вице-президент Газпромбанка Екатерина Трофимова. «Говорить о прямом влиянии европейского долгового кризиса на развитие ипотечного рынка в России довольно сложно, поскольку и потребители, и

кредиторы больше ориентируются на внутренние формирующие факторы, — пояснила она. — Тем не менее европейский кризис явился одной из причин затруднения внешнего фондирования для российских банков. Это вынуждает их привлекать ресурсы из более дорогих внутренних источников. К тому же российские банки стали с большей осторожностью относиться к выдаче валютных кредитов из-за опасений снижения платежеспособности заемщиков в случае неблагоприятного развития ситуации в мировой экономике».

Интересно, что вместе с ростом ставок по кредитам в России наблюдается рост цен на недвижимость. Если в кризис 2008—2009 годов стоимость квадратного метра в Москве и в регионах упала на 20—30 процентов, то теперь в некоторых субъектах Федерации она вернулась на докризисный уровень. Еще несколько месяцев назад квартиру в Подмоскovie можно было купить по цене в 60 тысяч рублей за квадратный метр. Теперь жилье на стадии котлована продается здесь по 80—90 тысяч рублей за «квадрат». По мнению экспертов, это делает жилье для россиян менее доступным, чем до 2008 года.

На эту проблему уже обратили внимание в правительстве. В начале августа премьер-министр Дмитрий Медведев во время поездки по регионам Сибири заявил, что цель исполнительной власти — понизить в ближайшее время ипотечные ставки до 5—6 процентов годовых. Однако специалисты сомневаются, что такая задача может оказаться выполнимой. Некоторые банки, правда, идут на снижение ставок. Например, с 1 сентября банк ВТБ24 запустил промоакцию, в рамках которой предлагает ипотечные кредиты по рекордно низкой для российского рынка ставке в 8,9 процента годовых в рублях. Правда, действует акция только в Москве и в Московской области до 31 октября этого года. При всей ее привлекательности акция носит разовый характер. И, как признают в банке, на ситуацию на рынке вряд ли повлияет. Чтобы ставки по ипотеке не росли, усилий одних банков недостаточно. Для этого, как говорят банкиры, необходимо предпринимать меры на уровне правительства и ЦБ.

«На процентную ставку может повлиять поддержка со стороны государства. Программы по субсидированию ставки на весь срок жизни кредита часто обсуждаются, но по факту мало распространены», — говорит председатель правления DeltaCredit Сергей Озеров. По его словам, более эффективной мерой были бы субсидии со стороны государства в момент выдачи кредита. «Такие субсидии могут быть использованы либо на первоначальный взнос, либо на снижение процентной ставки», — говорит банкир. Однако на такую меру правительство вряд ли согласится, ведь это создаст дополнительную нагрузку на федеральный бюджет, который и без того перегружен социальными