

В преддверии Нового года Универсальная ипотечная компания «УНИКОМ» подводит итоги года 2009, ставшего для рынка ипотечного кредитования годом проверки на прочность.



Исходя из итогов уходящего года, мы также попытаемся сделать осторожный прогноз развития ипотеки на будущий год. Мы рассмотрим на изменения самых важных параметров ипотечного кредита: размер процентной ставки, первоначального взноса и требования к подтверждению доходов. Именно они делают жилищный кредит доступным большинству заемщиков.

Процентная ставка

В 2009 году ставки по ипотечным кредитам были в основном стабильно высокими, но в конце года многие банки начали их постепенное снижение - впереди всех оказалось Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК): минимальная процентная ставка по его программе составляет на данный момент 9,43% в рублях. В 2010 году размер ставки будет зависеть, как и в 2009 году, от таких параметров, как стоимость заемных средств и уровень инфляции.

Опосредованно ипотечные ставки будут ориентироваться на ставку рефинансирования ЦБ РФ как некий индикатор, а она в 2010 году будет снижаться: если не случится значительных турбулентностей в макроэкономике, то не исключено снижение до 6-7% к третьему кварталу.

Кроме того, от ставки рефинансирования сильно зависит процентная ставка по ипотечным кредитам АИЖК, а она уже сегодня находится в диапазоне 9,43-11,45% в рублях (при условии личного страхования) и будет снижаться в новом году дальше. Так что остальным ипотечным программам придется держать свои ставки как можно ближе к ставкам АИЖК, чтобы быть конкурентоспособными.

Первоначальный взнос

На протяжении 2009 года минимальный первоначальный взнос по ипотечному кредиту составлял 30%, и только к концу года некоторые банки снизили его до 20% (15% у Сбербанк для «молодых семей»). Как отмечают специалисты Универсальной ипотечной компании «УНИКОМ», это было связано с желанием не проигрывать конкурентную борьбу с программой АИЖК, которая предлагает, как уже было отмечено выше, самые низкие ставки в рублях. Но поскольку у банков нет возможности снизить ставку до уровня АИЖК, они смягчили другой параметр - размер первоначального взноса.

Еще одной причиной стала стабилизация цен на недвижимость и общей экономической ситуации - теперь банки закладывают в размер первоначального взноса меньшие риски падения стоимости квадратного метра и снижения доходов заемщика. Однако в 2010 году вряд ли стоит рассчитывать на массовое появление ипотечных программ с 10-процентным, тем более нулевым первоначальным взносом (сомнительно, что последние вообще когда-нибудь вернутся). Хотя АИЖК уже объявило о планах по снижению первоначального взноса до 10%, правда, благодаря созданию страховой «дочки», которая будет возмещать банкам оставшиеся 20% в случае возникновения у заемщика проблем с выплатой кредита. Но это лишь подтверждает факт: рыночной возможности уменьшения размера первоначального взноса у банков пока нет.

Требования к подтверждению доходов

Если в период расцвета ипотеки в России почти все банки работали с любыми видами доходов, то в 2009 году они разделились на те, которые требуют наличие только «белых» доходов (как правило, по официальной справке 2-НДФЛ), и те, которые принимают к рассмотрению «серые» доходы заемщика. Из крупных игроков к первой группе относятся АИЖК и Сбербанк, ко второй - ВТБ 24, DeltaCredit.

При этом в Санкт-Петербурге наибольшее увеличение объемов выдачи ипотечных кредитов отмечалось именно у Сбербанка и партнеров АИЖК, реализующих программу Агентства. Это хотя и не связано напрямую с требованиями к доходу заемщиков, но указывает на две вещи: во-первых, требование полного подтверждения доходов официальной справкой 2-НДФЛ не препятствует востребованности программ; во-вторых, само наращивание объемов выдачи ипотеки возможно только в случае, когда банк уверен, что кредит будет выплачен полностью и во время - а «белый» доход лучшее доказательство платежеспособности и надежности заемщика. Поэтому в 2010 году самые привлекательные и выгодные программы ипотечного кредитования будут предъявлять заемщикам требование полного официального подтверждения своих доходов.

Кредитование строящегося жилья

В 2009 году тема возвращения банков к кредитованию новостроек даже не обсуждалась серьезными экспертами, но к концу года несколько крупных игроков объявило о возобновлении подобных программ (например, ВТБ 24, DeltaCredit). С одной стороны, это связано с тем, что многие банки, кредитовавшие застройщиков под залог их акций или других активов, стали их (невольными) совладельцами, с другой стороны, нельзя не заметить активизации спроса со стороны граждан к покупке нового жилья.

Если в 2010 году строительные компании не столкнутся с новыми финансовыми проблемами, то число ипотечных программ на покупку строящейся недвижимости будет расти.

По мнению специалистов Универсальной ипотечной компании «УНИКОМ», в 2010 году мы будем наблюдать развитие тенденций, которые проявились в четвертом квартале 2009 года: плавное снижение ставок, смягчение требований к заемщикам. Возможно, в 2010 году правительство России совместно с АИЖК разработает программу льготного ипотечного кредитования отдельных категорий граждан под низкую ставку (6-8%) за счет бюджета регионов, а также программу кредитования строящегося жилья по стандартам АИЖК, что дало бы строительной отрасли новые импульсы.