

банк

Тающая ипотека

или Как лучше купить квартиру

кредитование

Сегодня решить жилищный вопрос за счет ипотеки могут далеко не все. По оценкам девелоперов, к покупке недвижимости через ипотеку прибегает сейчас не более 2–3% покупателей. Рынок ипотеки упал более чем в три раза, сетуют банкиры. О том, как сейчас можно приобрести квартиру без кредитов, рассказывает журналист «Ъ»-Банка АНТОН ДОРОГОВ.

В первую очередь ужесточились условия по ставкам. Если до кризиса ипотеку можно было взять под 11–12% годовых в рублях, то на сегодняшний день средний показатель составляет 18%. Некоторые банки ставят запретительные ставки в 20–25% в рублях, после чего у населения опадает желание брать кредит. По данным Агентства развития и исследований в недвижимости (АРИН) изменения коснулись и предъявляемых требований к заемщикам. Так, большинство банков готовы кредитовать население в возрасте от 21 года (ранее — от 18 лет) сроком не более 10–15 лет (ранее до 25 лет). Был увеличен размер первоначального взноса — до 35–40%. «Еще год назад в ряде случаев эта цифра равнялась нулю», — говорит Татьяна Чуприна, руководитель отдела продаж жилой недвижимости АРИН. Более того, многие банки при рассмотрении заявок на получение кредита стали учитывать должность потенциального заемщика. Среди нежелательных клиентов называются страховые брокеры, банковские сотрудники, риелторы, работники сетей. Все они практически не имеют шансов получить кредит на приемлемых условиях.

Кроме того, банки стали более требовательны и при подтверждении дохода клиента. «Если раньше некоторые банки принимали даже простое письменное подтверждение заемщиком собственных доходов, то теперь финучреждения на первичном рынке требуют подтверждения дохода по форме 2 НДФЛ, а на вторичном



Получить ипотечный кредит во время кризиса — практически невыполнимая задача. На рынке появляются различные программы по покупке недвижимости без кредитов

рынке — справку по форме банка за подписью работодателя», — говорит директор департамента ипотечного кредитования АН «Бекар» Алексей Кошелев.

Банки начали более пристально относиться и к залому, в неликвиде все чаще числятся хрущевки и дома-кирочки. Сейчас банки могут отказать клиенту, мотивируя свое ре-

шение недовольством выбора объекта кредитования. Усугублению ситуации на рынке недвижимости способствуют и сами покупатели. Как подчеркивает Марина Алексее-

ва, замдиректора по ипотеке Василеостровского отделения корпорации «Адвекс. Недвижимость», даже те, кто могут взять кредит, не спешат это делать, поскольку у них нет уверенности в завтрашнем дне.

Большинство сделок, проходящих сейчас на рынке, по словам экспертов, совершается за счет собственных средств покупателей. Как правило, это объекты эконом-класса, до 3–5 млн рублей. Именно в этом сегменте концентрируется сейчас спрос. По мнению Ильи Логинова, директора по маркетингу ООО «Мир недвижимости», одним из мотивов сегодняшних клиентов является желание сохранить деньги, уберечь их от непредсказуемого поведения рынка валюты и ненадежности банков. Кроме того, большое количество сделок идет по системе «обмен плюс доплата». Также активизировались сделки с использованием различных субсидий. Как говорят риелторы, сейчас многие граждане, имеющие право на совыплаты, стараются не пренебрегать этой возможностью, «пока государство не успело передумать».

Еще один способ приобрести квартиру — это воспользоваться скидками, рассрочками и особыми условиями сервиса, предлагаемыми сейчас застройщиками. «Даже если это не объявляется в рекламе, о многом можно договориться в офисе. Скидки достигают 10–15 процентов. Рассрочку можно получить на несколько лет после госкомиссии под проценты ниже инфляции», — говорит Илья Логинов. По словам Александра Лелина, решение руководства компании о предоставлении специальных условий принимается в первую очередь исходя из размера первого взноса. «На максимально выгодные условия могут рассчитывать те, чей взнос превышает 50–60 процентов», — говорит эксперт. С коллегами соглашается Алексей Топольнинский директор по маркетинговому коммуникациям группы компаний «М-Индустрия», подчеркивая,

что проще всего покупателю договориться о наилучших условиях по объектам, которые находятся на начальном этапе строительства. У некоторых застройщиков практикуется даже введение специальных программ.

Опрошенные эксперты говорят о сегодняшней ситуации как о наиболее благоприятной для решения жилищного вопроса, а дальнейшее промедление покупки, по их мнению, грозит только увеличением затрат на недвижимость. Участники рынка предупреждают: за отсрочкой ряда заявленных проектов, особенно комплексного развития территорий, последует снижение объемов предлагаемых к продаже строящихся домов — примерно в 1,5 раза в течение 2009–2010 года. На рынке может также отразиться и продолжающаяся девальвация рубля, что приведет к дальнейшему снижению стоимости уже выставленных объектов недвижимости в долларах, а значит, продавцы будут просто снимать эти объекты с продажи. Не исключают эксперты и частичного возвращения в ближайшие месяцы инвесторов, которые рассматривают недвижимость прежде всего с целью сохранения своих активов. «В настоящее время люди не уверены ни в одной из валют, не внушает доверия и фондовый рынок. Поэтому логичным становится сохранение собственных средств в „вечном“ активе — недвижимости. Даже если она и не подорожает в ближайшее время, то ее можно будет сдавать в аренду, жить в ней, и использовать жилье не в качестве инвестиционного инструмента, а как актив для сохранения средств от обесценивания», — подчеркивает один из специалистов «Петербургской недвижимости». Опрошенные эксперты уверены: сокращение предложения и постепенно растущий спрос приведут в конце лета — начале осени к росту цен на недвижимость и сокращению льготных программ со стороны застройщиков.

В шаге от пропасти

балансирует фондовый рынок

тенденции

(Окончание. Начало на стр. 17)

Например, министерство финансов США и ФРС предложили новый механизм по «очистке» балансов банков и финансовых компаний от «токсических активов» через механизм частно-государственного инвестирования, что дало инвесторам надежду на более быстрое завершение кризиса. К тому же ФРС планирует расширить денежное предложение за счет покупки долгосрочных казначейских облигаций на сумму до \$300 млрд.

Лучше ожиданий оказались и макроэкономические данные из США. Заказы на товары длительного пользования выросли в феврале на 3,4%, тогда как в прошлые месяцы постоянно регистрировались отрицательные значения. Рост заказов — положительный знак, говорящий, что в экономике все не так уж плохо. Кроме этого, в США в феврале возросло количество продаж существующих и новых домов, что также необычно во время спада. Но с выводами о том, что мировая экономика потихоньку идет на поправку, точно не стоит торопиться.

«Мы считаем, что на рынке произошел разворот настроений — испуг, вызванный бегством капиталов, сменился иллюзиями, что худшее позади, — делится впечатлениями Александр Иванищев, начальник аналитического отдела ФЦ «Инфина». — Это, разумеется, привлекает инвесторов с длинными деньгами — „покупай, пока дешево“. На этом фоне спекулянты вынуждены фиксировать короткие позиции и „переворачиваться“ в длинные позиции. Таким образом, текущий рост — классический пример отскока на медвежьем рынке».

Евгений Дорофеев, начальник отдела корпоративного анализа аналитического управления банка «Петрокоммерц», подмечает, что рынок в основном реагирует на новости об очередных крупных вливаниях в экономики развитых стран и на информацию о поддержке крупных компаний.

Проверка отчетностью
Между тем в самое ближайшее время новостной фон может кардинальным образом измениться. В мае будет опубликована отчетность компаний за первый квартал. Опасения прежде всего вызывают банки. «Вопрос о целесообразности инвестиций на долгосрочную перспективу сейчас не совсем уместен, — считает Евгений Дорофеев. — Ведь реакция рынка на возможные проблемы банков с возвратом уже рефинансированных кредитов (причем, не только в России, но и в мировом масштабе) вряд ли будет позитивной». Александр Иванищев уверен, что на рынок в ближайшие месяцы будут оказывать влияние не столько события, сколько иллюзии и ожидания того, что принятые антикризисные меры могут изменить ситуацию. Господин Кухоцкий не исключает возможности публикации таких новостей, как банкротство General Motors.

Можно предположить, что в случае выхода негативных данных ситуация будет развиваться по следующему сценарию. В первую очередь фиксировать свои позиции начнут опытные спекулянты. Скорее всего, они начнут играть на опережение и выйдут в «кэш» еще в середине апреля. Тем не менее рост продолжится — благодаря активности неопытных игроков и тех спекулянтов, что пытаются отыграть у рынка свои осенние потери. С появлением первых негативных новостей рынок еще будет держаться на достигнутых уровнях. Во время локальных минимумов акции будут выкупать спекулянты, которые не успели сделать это в середине марта. Однако без поддержки средств долгосрочных инвесторов, которых на рынке нет и не предвидится, индексы упадут до уровня поддержки ВЭБ — 500 пунктов по индексу ММВБ. Громадина, возведенная на спекулятивные деньги, рухнет и похоронит под собой счета многих новичков.

НИКОЛАЙ РОМАНОВ

Банк ВЕФК

Лиц. № 729 от 27.07.06

Санкт-Петербург

Москва

Н. Новгород

Ростов-на-Дону

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

ЮЖНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

WWW.VEFK.RU

тел: (812) 335-0-123

Мы работаем с Вами и для Вас!

Реклама. ОАО "Сбербанк России"