ИПОТЕКА ИДЕТ В ПРОШЛОЕ

ПО РАЗЛИЧНЫМ ОЦЕНКАМ, РЫНОК ИПОТЕКИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ СОКРАТИЛСЯ ПО СРАВНЕНИЮ С ДОКРИЗИСНЫМ ПЕРИОДОМ В ПЯТЬ-ШЕСТЬ РАЗ. НАЧИНАЯ С ОКТЯБРЯ БАНКИ СТАЛИ ОБЪЯВЛЯТЬ О СНИЖЕНИИ СТАВОК И УЛУЧШЕНИИ УСЛОВИЙ. А НЕКОТОРЫЕ ИГРОКИ ПРЕДЛОЖИЛИ КРЕДИТЫ ПО ДОКРИЗИСНОЙ СТОИМОСТИ, В ТОМ ЧИСЛЕ АИЖК, ИПОТЕЧНАЯ ПРОГРАММА КОТОРОГО ПРЕДУСМАТРИВАЕТ СТАВКИ ОТ 10,05% ГОДОВЫХ. ВЕРОНИКА МАСЛОВА

За восемь месяцев 2009 года в Санкт-Петербурге было выдано ипотечных кредитов на сумму около 4 млрд рублей, что примерно в семь раз меньше прошлогоднего показателя за аналогичный период времени, говорит заместитель председателя правления Городского ипотечного банка Игорь Жигунов. Причины всем известны: сокращение банковских ипотечных программ и количества активных участников рынка в основном из-за труднодоступности и дороговизны долгосрочного ресурса на рынках, а также из-за возросших рисков; снижение доходов основной массы населения; неопределенность ценовой ситуации на рынке жилья. По словам заместителя главы дирекции розничного бизнеса банка «Санкт-Петербург» Андрея Рублева, спрос сегодня находится на уровне 2003–2004 года.

В настоящее время ипотеку по-прежнему предлагает ограниченный круг банков, но он понемногу растет. На рынке реализуются порядка 10 ипотечных программ, хотя зимой и весной на рынке работало лишь 5–6 банков. Основными игроками являются госбанки — Сбербанк, ВТБ24, Газпромбанк, а также банки с иностранным участием.

Участники постепенно возвращаются и к кредитованию строящейся недвижимости. Зимой-весной такие программы предлагали один-два банка, а ставки по этим кредитам всегда были на 2–3% выше, чем по кредитам на готовое жилье. Правда, говорить о массовом кредитовании строящегося жилья можно будет еще нескоро.

«Изменения этого года можно охарактеризовать как разнонаправленное движение — федеральные игроки с конца лета начали смягчать условия кредитования, частные банки пока выбрали выжидательную позицию и придерживаются ее до позитивных изменений в экономике», — говорит Андрей Рублев.

Действительно, эксперты констатируют улучшение условий программ. Если в первом полугодии банки предлагали кредиты по ставке от 13–14% в рублях и от 10–11% в долларах, а верхняя граница ставок достигала 20–22%, то сейчас ставки начали снижаться и составляют уже 12–15% в рублях и порядка 11–13% в валюте. Правда, требования к потенциальным заемщикам все еще остаются жесткими: практически все кредиторы готовы учитывать только доходы, подтвержденные справкой 2-НДФЛ, а также рассматривать лишь клиентов с положительной кредитной историей. Остается высоким и первоначальный взнос — 30–50%.

ВАСИЛИЙ МАКСИМОВ

НЕСМОТРЯ НА ТО, ЧТО СТАВКИ ПО КРЕДИТАМ ПОПОЛЗЛИ ВНИЗ, НАСЕЛЕНИЮ ПО-ПРЕЖНЕМУ ИПОТЕКА ВСЕ ЕЩЕ НЕДОСТУПНА, ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ

Настоящим прорывом на рынке стала ипотека от 10,05% от АИЖК. В октябре Санкт-Петербургское ипотечное агентство объявило о работе на новых условиях. Процентные ставки были снижены с 12,5–14% до 10,05–12% годовых в рублях, вернувшись к почти докризисному уровню. Первоначальный взнос при покупке квартиры составляет теперь от 30% стоимости жилья, а при покупке индивидуального жилого дома — от 40%. Кредит можно привлечь до 30 лет. По словам банкиров, это лучшие условия на рынке, но, учитывая, что агентство работает всего с несколькими банками, это вряд ли изменит расстановку сил на рынке ипотеки. По программе АИЖК в Санкт-Петербурге сегодня работает только пять банков: петербургский филиал ЗАО «Мосстройэкономбанк», ОАО «Балтийский инвестиционный банк», ОАО «Тверьуниверсалбанк», ОАО «Петербургский социальный коммерческий банк» и ООО «Городской ипотечный банк». До конца года по городской программе предполагается выдать 200 кредитов.

Улучшили условия и ведущие игроки рынка. В начала октября о снижении ставок по всем ипотечным программам объявил банк ВТБ24: на 1% подешевели рублевые кредиты и на 1,5% — кредиты в валюте. Целевой кредит на покупку жилья в банке можно оформить по фиксированной ставке от 14,1% в рублях и от 9,6% в долларах и евро, а также по переменной ставке от 13,1% в рублях. Газпромбанк с октября снизил ставки по программам приобретения жилья на вторичном рынке недвижимости на 1% в рублях и долларах, а по программе приобретения квартир в строящихся жилых домах — на 1,5–2% в рублях и на 1% в долларах. Как отмечают специалисты ООО «Первое ипотечное агентство» (ПИА), со средней ставкой в 16% годовых банк сегодня занимает твердое четвертое место по стоимости ипотечных кредитов вслед за АИЖК, Сбербанком и ВТБ24. А если учесть, что банк может выдать кредит с доходами, подтвержденными справкой «по форме банка», Газпромбанк может составить серьезную конкуренцию.

Правда, в ПИА, видимо, не учитывают еще одно интересное предложение. «Московский кредитный банк» с 1 октября предложил ипотеку под 10% годовых в рублях и планирует в течение этого года и начале следующего выдать кредитов по такой ставке на 2 млрд рублей. Срок кредитования составляет десять лет, а размер первоначального взноса — 50% от стоимости квартиры. Ставка по кредиту может быть увеличена на 2%, если заемщик делает первоначальный взнос меньше 50% от стоимости кредита, но не ниже 30% — либо подтверждает свой доход без предъявления справки 2-НДФЛ.

Стабилизация рынка постепенно приведет к снижению процентных ставок по кредитам, а в дальнейшем, при достижении равновесия и на рынке недвижимости, — к снижению первоначальных взносов по программам ипотечного кредитования, считает управляющий петербургским филиалом Абсолют банка Виталий Демидов. По его мнению, тенденции рынка свидетельствуют о том, что последний квартал 2009 года, с точки зрения кредитования, станет наиболее продуктивным в этом году.

«В августе-сентябре текущего года колл-центр нашего банка ежедневно принимал десятки звонков от желающих получить кредит или проконсультироваться по вопросам ипотеки. Полагаем, что в ближайшие месяцы нас ждет более активная стадия восстановления рынка», — радуется Игорь Жигунов. Цены на недвижимость по большинству сегментов стабилизировались и при отсутствии должного предложения и реализации в дальнейшем отложенного спроса вполне вновь могут начать движение вверх, полагает он. Это понимают и многие потенциальные покупатели жилья. В то же время ипотека попрежнему остается единственным реальным механизмом приобретения жилья. А потребность населения в улучшении жилищных условий все еще огромна. С учетом возросшего интереса потребителей к данному сегменту рынка можно экспертно предположить, что по итогам 2009 года будет выдано примерно в четыре раза меньше кредитов, чем за прошлый год — и это только в случае сохранения стабильной ситуации на рынке, прогнозирует господин Жигунов. ■

БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
надежный вклад | Найти
www.bspb.ru
по запросу найдено:
1. вклад
«НОВОГОДНИЙ ПЕТЕРБУРГ»
от 10 тысяч рублей, 500 долларов США/евро
процентная ставка, годовых
RUR USD EUR
367 дней 13.25 8.00 7.50
181 день 13.00 7.00 6.50
принимается с 12 октября 2009 года по 3 февраля 2010 года
Условия договора срочного вклада в рублях (иностранной валюте) предоставляются во всех офисах Банка «Санкт-Петербург», а также в Справочной службе по тел. 329 5050 и на сайте www.bspb.ru.
ОАО «Банк «Санкт-Петербург»: генеральная лицензия Банка России № 436 от 19.09.1997.
Вклады застрахованы
Справочная служба |круглосуточно|
|812| 329 5050
РЕКЛАМА