



Ипотечные ставки банков вернулись к уровню 2006 года

Ипотечные ставки банков, резко подросшие в июле и августе, продолжают повышение и в сентябре. Ситуацию на рынке недвижимости может еще больше осложнить временная приостановка ипотечных программ некоторыми банками, что может вызвать ограничение предложения ипотеки.

По мнению экспертов кредитного брокера "Фосборн Хоум", ситуация на рынке не делает недвижимость доступнее. Положение усугубляет и резкий скачок ипотечных ставок банков в июле и августе, который вернул стоимость ипотеки на уровень конца 2006 – начала 2007 года.

Так, в июле 2008-го индекс "Фосборн" – средневзвешенный показатель оптимальных предложений по ипотеке – составил в Московском регионе 10,04% в иностранной валюте и 11,33% – в рублях. По сравнению с июнем 2008 года в абсолютном выражении средневзвешенная ставка в иностранной валюте выросла на 0,05 процентных пункта, а в российских рублях – снизилась на 0,04 п. п. Правда, уже в августе оптимальные ставки в рублях подскочили на внушительные 0,18 п. п., в результате чего индекс "Фосборн" в национальной валюте составил 11,72%. Оптимальные ставки в иностранной валюте в августе также продолжили свой рост, и в Московском регионе индекс зафиксировался на уровне 10,10% (на 0,06 п. п. выше июльского показателя). Основные изменения ставок произошли в наиболее рискованных сегментах жилья: заметно подорожали кредиты на новостройки и загородную недвижимость. Эксперты из компании "Фосборн Хоум" отмечают, что найти сейчас на рынке суперпривлекательное предложение по ипотеке непросто. В такой ситуации кредитные брокеры могут стать распорядителями "дефицитных" интересных предложений.

Среди основных факторов резкого повышения ставок можно назвать заметно подорожавшие кредиты на международных рынках, где фондировались российские банки. Кроме того, Центробанк РФ проводит целенаправленную политику сдерживания инфляции: с января по август 2008 года повышение ставки рефинансирования проводилось четыре раза, и дважды возрастала норма обязательных резервов. Таким образом, все действия ЦБ РФ направлены на уменьшение денежной массы в обращении и снижение потребительского спроса на товары и услуги. Многие крупные банки за это время не один раз корректировали свои программы, как депозитные, так и кредитные.

Естественно, коснулись изменения и ипотечных банковских программ. Среди федеральных банков в августе о повышении ставок в очередной раз объявили ВТБ 24, "Альфа-Банк", банк ICICI и др. В августе лучшие столичные предложения по некоторым важным сегментам рынка в очередной раз продемонстрировали рост, аналогичная

ситуация в большей или меньшей степени отмечена и в регионах. Поэтому индекс "Фосборн" и в иностранной валюте, и в российских рублях второй месяц подряд фиксирует рост лучших ставок.

Надо ли говорить, что ипотека в Москве и Московской области с начала 2008 года не становится доступнее населению? Об этом свидетельствует и регулярный рост ставок по программам многих банков, и повсеместное сокращение программ без первоначального взноса, и более жесткий андеррайтинг потенциальных заемщиков со стороны банков, высокий уровень цен на жилье в регионе, а также, как следствие, смещение спроса в пользу программ с большими сроками кредитования. В целом на срок свыше 15 лет в столичном регионе ипотеку берет 44% от всех ипотечных клиентов. И данный сегмент заемщиков увеличился с начала года более чем на 12%.

Более того, прогнозы на ближайшее будущее далеки от утешительных. Эксперты "Фосборн Хоум" отмечают, что в сентябре рост процентных ставок продолжится. Так, о повышении ипотеки на 0,5–1% с сентября уже объявили несколько крупных банков: ВТБ 24, банк "Сосьете Женераль Восток", "Абсолют Банк", Собинбанк, банк "Союз" и др. Получается, что с каждым месяцем ипотека становится все менее доступной. Сейчас, к примеру, на получение кредита на покупку самой недорогой "однушки" в Москве без первоначального взноса может рассчитывать лишь семья с официально подтвержденными по форме 2-НДФЛ доходами в 4500–5000 долларов.

По прогнозам экспертов компании "Фосборн Хоум", до конца этого года ипотечные ставки продолжат рост, повысившись еще как минимум на 0,8%. В первом же квартале 2009 года, после переоценки банками инвестиционных программ, средние ставки поднимутся еще на 0,5%.

Прогноз по изменению ставок обнародовал сегодня генеральный директор компании "Фосборн Хоум" Василий Белов на конференции "Перспективы развития ипотеки в России". "Наша оценка основана на неофициально озвученных планах ключевых игроков рынка повысить ипотечные ставки. Сейчас можно говорить о том, что 0,8% – это лишь "программа минимум" до конца года. В следующем году ситуация на ипотечном рынке вряд ли выйдет из негативного тренда. 2009 год начнется с очередного витка повышения ставок", – заявил Василий Белов.

Кроме того, Агентство по ипотечному кредитованию (АИЖК) с 15 сентября изменило подход к выкупу залладных и ценообразованию по ипотеке. АИЖК будет выкупать все кредиты в зависимости от конъюнктуры на момент выкупа. Эти изменения могут привести к тому, что ряд банков может вообще закрыть предложения по ипотеке. В итоге весь объем спроса сосредоточится у крупных федеральных банков, которые сохраняют этот продукт. Заемщикам же в этом случае придется "выстраиваться в очередь" на рассмотрение заявок на кредит.

Наталья Волкова